

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

DE LA CONSOLIDATION
PAR CONGÈMENT OU EXPONSE
DANS LE BAIL A CONVENANT

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-DESSUS

sera soutenu le jeudi 16 juin 1898, à 8h. 1/2.

PAR

EDOUARD DE SOUSSAY

Président : MM. CHÉNON, *professeur.*
Suffragants { PLÂNIOL, *professeur.*
LESEUR, *agréé.*

PARIS

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL GÉNÉRAL DES LOIS ET DES ARRÊTS

ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE et FORCEL

22, rue Soufflot, 22

L. LAROSE, Directeur de la Librairie

1898

THÈSE

POUR

LE DOCTORAT



BIBLIOGRAPHIE

- ARCHIVES parlementaires. Année 1791. Volumes 25, 26, 27.
- Aulanier. — Traité du Domaine Congéable, 1^{re} édition 1824. Rennes ; 2^e édition 1847, St-Brieuc.
- Baudouin de Maisonblanche. — Institutions couvenancières, 2 vol. St-Brieuc, 1776.
- Baudrillart. — Les populations agricoles de la France, (Normandie et Bretagne). Paris, 1885.
- Baudry-Lacantinerie. — Précis de Droit Civil, 3 vol. Paris, 1894.
- Beaune. — La condition des biens. Paris, 1886.
- Benoiston de Châteauneuf et Villermé. — Rapport sur un voyage dans les cinq départements de la Bretagne. (Mémoires de l'Académie des sciences morales et politiques, tome IV, 1844).
- Blois (Aymar de). — Communication sur l'origine du domaine congéable (Bulletin d'Archéologie de l'Association Bretonne, tome V, 1856 et tome VI, 1857).
- Borderie (A. de la). — La Bretagne aux grands siècles du moyen-âge. Rennes, 1892.
- Bordot de Richebourg. — Coutumier général. Paris, 1724.
- BULLETIN de la Cour de Rennes.
- Caris. — Mémoire sur l'usage de Rohan, 1758.
- Carné (Vicomte de). — Rapport présenté le 25 mai 1887, à la Société d'Economie sociale. (Réforme sociale 1887, tome juillet-décembre).
- Carré. — Commentaire de la loi du 6 août 1791. Rennes, 1822. Ouvrage contenant la notice de Miorcec de Kerdanet sur les Anciens Usements.
- Chatellier (A. du). — L'agriculture et les classes agricoles de la Bretagne. Paris, 1863.
- Chénon (E.). — Les démembrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution. Paris, 1881.
- L'Ancien Droit dans le Morbihan. Vannes, 1893.
- CORRESPONDANCE administrative de Louis XIV. Edition Depping, 1852.

- Courson (Aurélien de).** — Cartulaire de l'Abbaye de Redon en Bretagne. Paris, 1863.
- COUTUME** de Bretagne et Usances particulières de quelques villes et territoires de la mesme province, par M. XXX. Nantes, 1725. Ouvrage renfermant un extrait des mémoires du sieur Gâtechair.
- Dalloz.** — Jurisprudence générale.
- Daresté de la Chavanne.** — Histoire des classes agricoles en France. Paris, 1858.
- Denisse.** — De la nullité d'une clause actuellement insérée dans les baux à domaine congéable en Bretagne. Paris, 1893.
- Derôme.** — De l'Usement de Rohan ou du Domaine Congéable. (Extraits de la Revue de législation et de jurisprudence, tome XXI et tome XXII, 1862-1863).
- Desnos.** — Réclamation contre le Décret de l'Assemblée législative du 27 août 1792. Rennes, an III.
- Doniol.** — Histoire des classes rurales en France. Paris, 1865.
- Ducrocq.** — Cours de Droit administratif. Paris, 1881.
- ENQUÊTE** agricole de 1867. Finistère, Morbihan, Côtes-du-Nord.
- Furic.** — L'Usement du Domaine Congéable de l'Esvêché et comté de Cornouailles. Rennes, 1664.
- Garsonnet.** — Histoire des locations perpétuelles. Paris, 1879.
- Girard.** — Traité des Usements ruraux de la Basse-Bretagne. 2 vol. (un seul a paru). Quimper, 1774.
- Gourcuff (Olivier de).** — Notes sur l'état de la Bretagne en 1788. Nantes, 1885.
- Guillouard.** — Traité du contrat de louage. Paris, 1884 et 1885.
- Henry (Paul).** — Une vieille coutume bretonne. Angers-Rennes, 1894.
- La loi bretonne du 23 novembre 1896. Paris, 1897.
- JOURNAUX** Officiels des 8 mars 1896, 3 avril 1896, 14 novembre 1896, 24 novembre 1896.
- Lavergne (Léonce de).** — L'Economie rurale de la France. Paris, 1866.
- Le Cerf.** — Du Domaine Congéable ou bail à convenant. Thèse pour le Doctorat. Paris, 1872.
- Lefort.** — Histoire des contrats de location perpétuelle. Paris, 1875.
- Le Guével.** — Commentaire sur l'Usement de Rohan. Rennes, 1786.
- Le Quinio.** — Elixir du régime féodal. Paris, 1790.
- Lobineau (Dom).** — Histoire de Bretagne. Paris, 1707.
- MONITEUR UNIVERSEL.**
- Morice (Dom).** — Histoire ecclésiastique et civile de Bretagne. Pa-

- ris 1750, et mémoires pour servir de preuve à l'histoire ecclésiastique et civile de Bretagne. Paris, 1744.
- Preuves de l'histoire de Bretagne.
- Morvonnais (de la).** — Economie rurale de la Bretagne et son agriculture dans le passé et le présent. Rennes, 1894.
- Pinchon et Gourvil.** — Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897. Morlaix, 1897.
- Planiol.** — Julien Furic (Nouvelle Revue Historique de Droit, juillet-août 1893).
- Pouhaër.** — Vue générale de l'histoire du Droit Breton (Revue critique de législation et de jurisprudence. Paris, tome VI, 1855).
- Poulain-Duparc.** — Actes de notoriété. Rennes, 1779.
- Proposition de la loi déposée par MM. Le Cerf, Guieysse, Cosmao-Dumenez. etc... (Annexe au procès-verbal de la séance du 13 février 1894).
- Rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner les propositions de loi de : 1^o M. Guieysse ; 2^o MM. Le Cerf et Boucher ; 3^o M. Gourvil, sur les Domaines congéables, par M. Le Cerf, député. (Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893).
- Rapport sommaire fait au nom de la troisième commission d'initiative par M. Pams, député. (Annexe au procès-verbal de la Séance du 15 novembre 1894).
- Rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner la proposition de loi de M. Le Cerf et plusieurs de ses collègues, par M. Le Cerf, député. (Annexe au procès-verbal de la séance du 26 Juin 1895).
- Rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner la proposition de loi, acceptée par la Chambre des Députés, portant modification à la loi du 6 août 1791, sur les domaines congéables, par M. Grivart, sénateur. (Annexe au procès-verbal de la séance du 2 juillet 1896).
- Rosmar (Ecuyer F. D. R.).** — Traité des Domaines Congéables à l'Usement de Tréguier et Comte de Goëlle, 1680.
- Sévigné (Madame de).** — Lettres. Edition Mommerqué. Paris, 1862.
- Sirey.** — Recueil général des lois et arrêts.
- Vérant.** — Réflexions sur les conséquences qui atteindraient les propriétaires fonciers et les domaniers si le projet de loi déposé par M. Guyesse, député du Morbihan, venait à être voté par les Chambres. Morlaix, 1891.
- Réflexions sur les conséquences qui atteindraient les propriétaires fonciers et les domaniers si le projet de loi

déposé par M. Guyesse, député du Morbihan et celui déposé par M. Boucher, député du Finistère, et M. Le Cerf, député des Côtes-du-Nord, venaient à être votés par les Chambres. Morlaix, 1892.

— Lettre sur les domaines congéables. Morlaix, 1893.

Villeneuve (Henry de). — Du Domaine congéable ou Bail à Conventant. Etude historique et pratique. Paris, 1883.

Villemarqué (de la). — Barzas breis. Paris, 1867.

INTRODUCTION

NOTIONS GÉNÉRALES

Le bail à domaine congéable ou à convenant n'est usité qu'en Basse-Bretagne.

Par ce contrat, la propriété d'un fonds appartient à une personne appelée foncier, tandis que celle des édifices et superficies et la jouissance du sol sont, moyennant une redevance annuelle, concédées à une autre personne désignée indistinctement sous les noms de domanier, de convenancier, de superficiaire, de colon et de tenancier. Le bailleur peut, après un temps déterminé, « congédier » le preneur; il doit alors lui rembourser la valeur des édifices et superficies qui existaient au moment de l'acconvenancement ou qui ont été établis postérieurement à cette date dans les limites fixées par les titres et conventions. Il doit, en outre, payer le prix des matériaux et de la main-d'œuvre des améliorations non autorisées qu'il veut conserver. De son côté, le preneur, qui exploite lui-même sa tenue a, aux mêmes époques, le droit de se retirer et d'exiger une somme égale à celle qu'il obtiendrait en congément, ou bien, s'il a renoncé à cette faculté, il est fondé à réclamer « une indemnité égale à la plus-value procurée « à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies » (1). Cela s'appelle dans le premier cas demander

1. Art. II de la loi du 8 février 1897.

le remboursement et dans le second faire l'exponse avec indemnité créée par la loi du 8 février 1897.

Il est toujours loisible au domanier d'abandonner les édifices et superficies pour se libérer des arrérages (exponse proprement dite) et au foncier de délaisser ses droits dans le but de se dispenser de rembourser.

Ces différentes opérations ont pour résultat de réunir la foncialité et la superficie sur la tête d'une des parties ; elles entraînent une consolidation. Elles vont être successivement examinées au cours de cette étude, au triple point de vue historique, juridique et économique (1).

1. Certains actes, certaines procédures rompent le lien qui unit les deux parties sans qu'une consolidation s'ensuive nécessairement ; telles sont, par exemple, les facultés de congément et la vente sur simples bannies. D'autres, comme la prescription et la rescision pour cause de lésion, amènent bien la réunion du fonds et des droits ; mais elles ne sont pas spéciales au domaine congéable ; il n'en sera pas question ici.

PREMIÈRE PARTIE

EXPOSÉ HISTORIQUE

Il est intéressant de se demander, au début de cette étude, si les cas de congément et d'exponse ont été nombreux ou rares aux différentes époques de l'histoire bretonne et quel caractère ils ont présenté.

Les origines du domaine congéable sont très obscures. De nombreux auteurs ont tenté de les préciser. Malgré tous ces travaux, elles sont demeurées fort hypothétiques. Certaines des opinions qui ont été émises sont complètement négligeables : telle est celle de Roch le baillif, médecin du roi Henri IV, qui dans son « petit traité de l'antiquité et singularitez de Bretagne Armorique » est assez facétieux pour déclarer que le bail à convenant a été emprunté aux Troyens. Telle est aussi celle de Noël Dufail qui le considère comme antérieur à l'occupation romaine sous le prétexte que les trois divisions principales de la Gaule : la Belgique, l'Aquitaine et la Celtique différaient de langage, d'institutions et de lois : « *Hi omnes lingua, institutis, legibus inter se differunt* » (1). Telle est encore celle de Dom Lobineau et de Dom Morice, lesquels

1. Commentaire de César, *lib. I. cap. I*. MM. Emile Burgault et Hyppolyte Bourdonnay admettent néanmoins ce système : « En

font « rapporter au neuvième siècle l'origine de cette sorte
« de domaine » (1) et en trouvent la preuve dans des
actes qui font allusion à des concessions de bénéfices et
non à des concessions de domaines congéables. Telles
sont enfin celle d'Alain Bohan, député du Finistère, qui
faisait remonter le domaine congéable à « l'anarchie féo-
dale » (2); — celle de Charles Gaillard qui lui donnait une
origine plus lointaine : d'après lui, les premiers colons
auraient été les soldats de l'île de Bretagne venus avec
Maxime dans les Gaules (3); — celle de Troplong, qui dési-
gnait les marins bretons obligés de s'absenter pour un
temps indéterminé comme les inventeurs de cette « combi-
naison ingénieuse » (4); — celle de Rosmar, qui « assi-
gnait pour causes de l'établissement des conventions
« congéables... quand le propriétaire d'une maison et
« terres de la campagne a besoin d'argent, qu'il veut as-
« surer les rentes d'une terre éloignée et n'avoir pas
« l'embarras de faire faire annuellement les répara-
« tions » (5). D'autres systèmes ont été plus consciencieuse-

« dehors de l'opinion de Dufail et de Sauvageau, écrivent-ils, aucun
« ne peut résister aux objections. Nous resterons donc fermement
« attachés à leurs sentiments. » *Bulletin de la Société polymatique du
Morbihan*, année, 1868, p. 150, MM. Burgault et Bourdonnay se
font illusion. Voir la *Revue Critique de législation et le jurisprudence*
(1862), p. 232 et *L'ancien Droit dans le Morbihan*, par M. Chénon, Van-
nes, 1893, p. 64.

1. Dom Lobineau, t. I, page 72, an 907. Pr. 71. « Il y avait des
« canons, dit-il, plus anciens que le neuvième siècle, qui défendaient
« aux ecclésiastiques de disposer ainsi de leurs terres; cependant
« on ne trouve presque en Bretagne que des gens d'église qui aliènent
« leurs terres de cette sorte. »

2. *Archives parlementaires*.

3. *Annuaire du Morbihan* de Cayot Délandre (1836.)

4. Troplong. *Louage*, t. I, n° 61.

5. Baudouin. *Chapitre préliminaire*, p. 6.

ment étudiés ; ils reposent sur des bases un peu plus sérieuses. Au dire de Girard et de M. Derôme, le bail à convenant serait né d'une transformation de l'emphytéose ; il découlerait du droit romain. « L'emphytéose, dit-il, a « été nécessairement importée chez les peuplades cel-
« tiques de la Basse Bretagne (1). Après la chute de
« l'empire romain, les institutions économiques que
« cinq siècles d'occupation romaine avaient fondées sur le
« sol breton ne s'évanouirent pas subitement, elles y per-
« sistèrent en se modifiant peu à peu. Nous voyons alors
« le principe déposé par l'emphytéose se reproduire de
« mille manières, se voilant sous le nom et les règles
« spéciales de la locatairie perpétuelle dans le Languedoc
« la Provence, les pays de droit écrit ; sous le nom d'al-
« bergement dans le Dauphiné, etc.... De la même ma-
« nière se développait le domaine congéable dans le pays
« breton ». Girard indique comment le congément fit
son apparition. La jouissance de l'emphytéote pouvait
durer quatre-vingt-dix-neuf ans ; aussi ne lui payait on
pas les améliorations qu'il avait apportées. « Cette jouis-
« sance ayant ensuite paru trop longue, les censitaires
« ou propriétaires du fonds proposèrent sans doute aux
« colons de la rendre plus courte ; mais ceux-ci n'y con-
« sentirent qu'à la condition expresse d'être rembour-
« sés de leurs améliorations, en cas qu'on voulût les
« congédier (2) ». Cette explication n'est pas invraisem-
blable, mais c'est une hypothèse gratuite. Si on l'admet,
on est amené à conclure que la clause du paiement des
édifices et superfices, introduite dans l'intérêt du pre-

1. Derôme. *De l'Usement de Rohan ou du domaine congéable. Revue critique de législation et de jurisprudence*, 1863, tome XXI, p. 237.

2. Girard. *Usements ruraux de la basse Bretagne*, 1774, p. 46-47

neur, devait être de nature à empêcher le foncier de renvoyer le colon à l'expiration du bail et on peut conjecturer que les congéments n'étaient pas nombreux.

M. Aynar de Blois expose une autre théorie : Pour lui « le domaine congéable est une tenure servile affranchie » (1). Il s'est substitué petit à petit aux « quevaises » ou les « motoyers » étaient soumis aux droits de poursuite, de fors-mariage, de main-morte et à diverses charges. Cette transformation commença d'abord à s'accomplir vers le treizième siècle : « elle s'opéra d'abord « par la commutation de la dîme en une rente fixe et « abonnée. Le colon trouva alors un nouvel intérêt à étendre ses défrichements dans la perspective de profiter « seul pendant le cours du bail du produit de ces améliorations (2). D'un autre côté le seigneur, voulant à « son tour jouir de ces avantages en élevant le taux de « ses rentes, se réserva la faculté de reprendre la tenure en remboursant ou faisant rembourser les édifices » (3).

Ici encore il est permis de présumer que cette transformation ayant eu pour but et pour résultat d'améliorer la situation des cultivateurs, des sujets du seigneur, ceux-ci n'ont pas eu à en souffrir et que les fonciers n'ont pas abusé de leur droit (4).

1. Chénon, *L'ancien droit dans le Morbihan*, p. 67.

2. Le régime qui était précédemment en vigueur obligeait le tenancier à payer ce qu'on appelait le gros cens : c'était une dîme à la septième gerbe qui était prélevée sur la récolte de chaque année.

3. *Bulletin archéologique de l'association bretonne* (Classe d'archéologie). Année 1857, sixième volume, p. 56. Exposé fait par M. Aymar de Blois.

4. Le peu de solidité de ce système éclate d'ailleurs dès qu'on l'examine d'un peu près (Comp. M. Chesson, *op. cit.* p. 67).

Poullain Duparc soutient que le bail à convenant est issu de conventions passées entre les Armoricaïns et des fugitifs bretons qui émigrèrent dans la péninsule au cinquième siècle. Cette opinion a été adoptée par la plupart des auteurs. On prétend aujourd'hui que les nouveaux venus furent mal accueillis par les indigènes et qu'ils durent guerroyer contre eux et s'établir par force (1). Cependant on conserve le principe de l'opinion de Poullain Duparc, à savoir que le domaine congéable a été importé de Grande-Bretagne par les fugitifs. Ceux-là l'auraient pratiqué dans leur pays d'origine ; ils auraient continué à se servir de lui dans les contrées où ils se seraient fixés. Nous sortirions de notre sujet si nous faisons valoir les raisons qui militent en faveur de cette thèse et celles qui lui sont contraires. Bornons-nous à constater que, même en l'acceptant, tout porte à croire qu'au début les congéments durent être rares. Au dire de ceux qui partagent cette opinion, le bail à convenant aurait été appliqué en vue de permettre le défrichement des régions incultes et désertes qui s'étendaient alors en Armorique. Le but n'eût pas été atteint si les colons n'avaient pas eu le ferme espoir de profiter de leurs efforts et de leurs travaux.

Les luttes contre les Francs et contre les Normands qui dévastèrent le pays épuisèrent la Bretagne jusqu'au dixième siècle. Mais, avant les invasions normandes, les habitants de la presqu'île armoricaïne n'étaient pas en

1. *Contrà* : M. Augustin Thierry qui déclare que les immigrants se répandaient dans la plus grande partie de la Bretagne « d'accord avec les anciens habitants qui reconnaissaient en eux des frères d'armes ».

fait d'agriculture plus arriérés que leurs voisins (1). Lorsque ceux-ci furent vaincus, les seigneurs s'enfuirent soit en Angleterre, soit en Bourgogne, soit en Aquitaine et, à leur retour en 938, au moment où Alain Barbe-Torte secoua le joug des barbares, ils durent accorder toutes sortes de privilèges aux gens de bonne foi qui voulurent bien venir repeupler leurs terres en friche. Ils le firent dans la crainte que « les Normands retournassent à les dégas-ter(2) ». Il est à supposer que les rapports entre les propriétaires et les cultivateurs furent excellents, que les congéments furent très rares et que les terres se perpétuèrent héréditairement dans les familles (3).

Les seigneurs et les paysans continuèrent à vivre en bons termes jusqu'au seizième siècle. L'agriculture fit d'assez remarquables progrès tant que dura le gouvernement des Plantagenets et des ducs Capétiens. Un manuel géographique rédigé vers 1150 par un arabe nommé Edrisi, attaché au roi Normand de Sicile, Roger II, témoigne de la prospérité dont jouissait alors la Bretagne (4). Quimperlé y est notée comme une ville « remarquable par ses marchés et son industrie ». Quimper comme « abondant en ressources », Vannes comme « agréable et peuplée » etc La superposition du régime

1. *Cartulaire de l'abbaye de Redon en Bretagne*, publié par M. Aurélien de Courson, Paris, 1863, p. 332 des prolégomènes. Cette prospérité excita, dit d'Argentré, p. 110, *recto*, la jalousie de Dagobert, roi de France (Gérard. *Uséments ruraux de la Basse-Bretagne*. Quimper 1774. *Discours préliminaire*, p. ix).

2. Aurélien de Courson *op. cit.* p. 285.

3. Cf. Pouhaër. *Vue générale de l'histoire du Droit Breton* (*Revue critique de législation et de jurisprudence*, Paris, Tome VI, 1855), p. 127.

4. A de la Borderie, *La Bretagne aux grands siècles du moyen âge*. Rennes, 1892, p. 113 et 114.

féodal au domaine congéable n'altéra pas les relations entre les fonciers et les colons. « Chaque fief était devenu « un centre d'activité et d'énergie, le seigneur s'appliquait à trouver dans le nombre et l'aisance de ses sujets la force dont il avait besoin pour rester à la hauteur de son rang, pour n'être pas inférieur à ses voisins (1). » Les croisades avaient causé la création d'une infinité de nouveaux domaines que les propriétaires ne consolidèrent pas ensuite. Elles avaient ravivé les sentiments d'humanité et de charité (2). Aussi les populations se montrèrent-elles fort attachées au bail à convenant. Les documents qui ont trait à la réformation de la Coutume en 1580 en font foi. Le contrat « eut alors pour caractère essentiel la « stabilité, bien qu'il pût être résilié sous certaines conditions trop difficiles pour être fréquentes » (3).

La jouissance de la tenue et les droits édificiers ne changeaient pas de mains : ils se transmettaient de père en fils. On en trouve la preuve dans la plupart des contrats écrits au seizième siècle « qui ne font que reproduire les conditions tacites autrefois seules usitées. Car à la différence de la Normandie où la défiance faisait déjà tout écrire, en Bretagne, la confiance mutuelle faisait qu'on n'écrivait rien » (4). Ces anciens baux contenaient de grandes issues et « largesses pour de modiques rentes » (5). Certains seigneurs tentèrent pourtant de créer ce qu'ils nommaient des « fiefs anormaux » en assimilant les

1. Derôme, *op. cit.*, p. 246.

2. H. de Villeneuve, *Du domaine congéable*. Paris, 1883, pag. 33 et Derôme, *op. cit.*, p. 246.

3. H. Baudrillart, *Les populations agricoles de la France (Bretagne, Normandie)*. Paris, 1885, p. 387-388.

4. *Ibid.*, p. 388.

5. Girard, *Usages ruraux de la Basse-Bretagne*, p. 8.

tenuës aux fiefs roturiers du pays gallo. Ils n'y réussirent pas (1). M. de la Villemarqué assure que « fidèles à l'esprit de clan, ils n'exercèrent jamais le congément » ; mais il ajoute que « les étrangers usaient brutalement de ce droit et violaient la coutume. » Ces réflexions lui sont suggérées par un des chants populaires de la Bretagne intitulé : « *Les jeunes hommes de Plouyé* ». La date de ce poëme n'est pas certaine mais on s'accorde à le faire remonter au commencement du quinzième siècle » (2).

Toujours est-il qu'après avoir maudit le soleil, la lune, la rosée et la terre de Ployé « cause de terribles querelles entre le maître et le colon » le barde s'écrie :

« Mais maudits soient par dessus tout, les nobles hommes des cités qui oppriment le laboureur.

« Ces gentilshommes nouveaux, ces *aventuriers français*, nés au coin d'un champ de genêts (3).

« Lesquels ne sont pas plus bretons que n'est colombe la vipère éclore au nid de la colombe ».

Ces mots « nobles hommes » désignent les bourgeois de Bretagne qui portaient généralement ce titre au quinzième siècle. Il semble donc que le poëte ne voue pas à l'exécration des masses les seigneurs bretons, mais bien les Français établis en Bretagne. Ils les traite de la sorte à l'occasion d'un fait dont le récit « témoigne bien suivant la judicieuse remarque de M. Henry (4), de la vivacité de

1. Pouhaer, *op. cit.* p. 132.

2. Voir *Bulletin archéologique de l'association bretonne* ; Année 1857. Tome VI. p. 60, et M. de la Villemarqué ; *Burzas breis* ; Paris 1867, p. 256.

3. C'est une façon de dire « enfant naturel » dans la langue bretonne (*Note de M. de la Villemarqué*).

4. Paul Henry ; *La loi Bretonne* du 23 novembre 1896 ; Paris, 1897, p. 42.

« sentiments des domaniers bretons expulsés de leurs te-
« nués, en même temps que du caractère tout à fait anor-
« mal et inusité que présentait jadis le congément. » Voicⁱ
comment le barde conte cet événement . . .

« Le dimanche de la Pentecôte après la grand' messe,
« parut le coq de ville dans le cimetière.

« Parut l'archer de Quimper, debout sur les degrés de
« la croix, les yeux enflammés de colère.

« Les yeux de colère enflammés comme un vase d'eau
« bouillante.

« Ecoutez tous, gens de Plouyé, écoutez bien ce qui va
« être publié.

« Que dans le jour et l'an soit faite l'estimation de ce
« qui appartient en propre à chacun de vous.

« *Vos édifices et vos fumiers* ; et qu'elle soit faite à vos
« frais.

« Et allez ailleurs, vous et les vôtres, avec votre argent
« neuf chercher un perchoir.

« A peine il achevait ces mots qu'une sédition éclata
« dans le cimetière ;

« Vieux et jeunesse soulevèrent ; ceux-ci criaient, ceux-
« là pleuraient ;

« D'autres tombaient à terre, le cœur brisé par la dou-
« leur.

.

« Les jeunes hommes de Plouyé ont dit :

« Taisez vous, jeunes filles, ne pleurez pas

« Que vous n'ayez vu le sang de chaque laboureur cou-
« ler sur le seuil de sa porte

« Que vous n'en ayez vu couler la dernière goutte, mais
« le sang des Français d'abord ».

Une sédition éclate ; les domainiers menacés d'être congédiés se rendent alors à Quimper :

« Ils ruinèrent un bon petit nombre de maisons mais
« non celle de l'évêque de Quimper.

« Non celle de Rosmadec, le seigneur bien aimé qui est
« bon pour les paysans.

« Qui est du sang des rois de Bretagne et qui main-
« tient nos bonnes coutumes.

« Le seigneur évêque disait d'un ton d'autorité en par-
« courant les rues de la ville :

« Cessez vos ravages, mes enfants ; au nom de Dieu
« cessez ! Cessez !

« Hommes de Plouyé retournez chez vous ; la Coutume
« ne sera plus violée.

« Les hommes de Plouyé ont suivi ses conseils.

« Retournons donc chez nous ! En route ! » . . .

. (1).

Monsieur du Chatellier rapporte un acte daté du 18 juin 1380 par lequel un tenancier Guillaume Lepape obtenait d'Herve de Trévalloet, seigneur de Pont-L'abbé « le choix
« de délaisser la tenure en se remboursant au dire de
« maçon et de charpentier, de ses dépenses, ou de la
« conserver au même taux s'il voulait y rester : » (2)

1. Voir de la Villemarqué. Barzas Breis, p. 250 et suiv.

2 ... « Le dit Guillaume, doit avoir et aura tous ses stucs, au-
« grais et édifice que il a fait et tient en présent en la dicte ville
« et terres au dit et à l'égard de maçon et de charpentier : primer et
« avant que il soit desmis ne dessaisi de la dicte baillée et en tele
« condition que si le dit Guillaume et les siens veulent demorer a
« taille u dit leu et terres que ils pourront demorer a taillis du dit
« singnour et des siens a la coustume de ces autres taillis u pays
« selon l'ancienne taille ». L'acte énonce pourtant que la rente de
cette tenure était tombée au dessous de la moitié de sa valeur.

(Du Chatellier. *L'agriculture et les classes agricoles de la Bretagne*. Paris, 1863, p. 36).

Le seigneur réside encore dans ses terres au quatorzième et au quinzième siècle.

Il commence au seizième siècle à les abandonner mais ce n'est qu'aux dix-septième et dix-huitième siècle qu'il s'en éloigne complètement. Jusque-là son administration paraît être très patriarcale : « d'où l'extrême rareté des actes traitant du domaine congéable, leur absence de toutes les preuves écrites de nos histoires et le très petit nombre de spécimens qu'on en retrouve dans nos archives publiques ou privées » (1). La noblesse est d'ailleurs très ignorante ; beaucoup de seigneurs ne savent ni lire ni écrire (2).

Nous croyons donc qu'il n'y eut avant le xvii^e siècle que de rares consolidations opérées par des propriétaires de fiefs « désireux d'étendre cette espèce d'apanage féodal » quand ce régime, de beaucoup postérieur au domaine, fut en plein exercice » (3). Les domaniers ne sont pas pressurés par les seigneurs ; la sécurité dont ils jouissent les incite au travail et l'agriculture bretonne progresse (4).

On se ferait une idée beaucoup plus pessimiste de la situation des colons à cette époque si on prenait à la lettre les termes de l'édit rendu en octobre 1556 par Henri II, enregistré « de l'express commandement du roy » le 12 décembre 1556 après une énergique opposition du parlement de Bretagne. Ce prince semble y tenir en piètre estime le bail à domaine. « Comme nous soyons deubment

1. *Ibid.* p. 35.

2. Cf. Dom Lobineau. *Histoire de Bretagne*, Paris, 1707, T. I, p. 851.

3. Du Chatellier, *op. cit.* p. 39. — H. Baudrillart, *op. cit.*, p. 388. Emile Chénon, *op. cit.*, p. 81.

4. Garsonnet *Histoire des locations perpétuelles*, Paris, 1879 p. 401.

« advertis, écrit-il, de la grande servitude, incommodité et
« subjection en laquelle sont constituez aucuns nos sub-
« jects de notre pays et Duché de Bretagne... ; à raison
« de quoi plusieurs de nos dits subjects délaissent la plus-
« part desdites terres inutiles, non cultivées, ne labourées
« qui, par ce moyen demeurent vagues et stériles pour la
« crainte que les détempteurs d'icelles doutent desloge-
« d'être et mis hors de nosd domaines congéables... (1) ».

Le tableau, on le voit, est des plus sombres ; mais la raison invoquée pour justifier l'abolition du bail à convenant, n'est pas le vrai motif de la décision du roi. Si Henri II eut la pensée de le supprimer, « ce fut bien moins pour
« améliorer la condition des tenanciers et la rendre plus
« indépendante que pour *favoriser la création des fiefs*
« *et des censives dont l'aliénation plus fréquente devait aug-*
« *menter le produit des droits de mutation* » (2). Ses lettres avaient surtout pour but d'accroître les revenus de la couronne. « Mais ce qui était un avantage pour le roi ne l'était
« pas pour les domaniers » (3). Aussi les colons firent-ils mauvais accueil à l'ordonnance et le parlement refusa-t-il de l'enregistrer spontanément. Il se souvint des promesses formulées en 1532 par François I^{er} (4). Les effets de la réforme furent limités aux domaines congéables dont les droits fonciers appartenaient au roi. De nouvelles tentatives furent faites en 1577 et en 1604 par Henri III et Henri IV pour les étendre à tous les convenants (5), mais elles n'aboutirent pas davantage.

1. *Preuves de l'Histoire de Bretagne de Dom Morice*. Tome III ; colonne 1177.

2. Garsonnet, *op. cit.* p. 399.

3. E. Chénon, *op. cit.* p. 81.

4. Dom Morice, *op. cit.* Tome III. col. 999.

5. Lettres pour faire vendre les terres vaines et vagues et domai-

Il est donc certain que les Bretons étaient alors désireux de conserver intactes les coutumes établies en Armorique et qu'ils ne se plaignaient pas de leur sort. Les domaniers s'étaient accoutumés à considérer leur tenue comme une propriété héréditaire et dont le foncier ne devait pas les expulser à moins de commettre un acte de dépossession (1). Souvent même le recouvrement des rentes était en retard de trois ou quatre années (2).

Le seigneur ne réside plus dans son manoir à partir du dix-septième siècle. Dès lors, il n'est plus porté à ménager ses vassaux (3). De plus, il mène une existence plus coûteuse qu'auparavant. Les besoins d'argent augmentent et il va s'efforcer de s'en procurer en tirant de ses biens les plus gros revenus possibles. Le respect des traditions ne l'arrêtera pas dans cette voie. Il ne craindra plus comme auparavant d'engager ou de soutenir des procès contre ses colons et se souciera peu de l'opinion publique qui est opposée aux consolidations. Il menacera les tenanciers de les expulser et les expulsera si ces actes sont susceptibles de lui procurer un bénéfice. Aussi le voit-on se préoccuper de fortifier ses droits, d'augmenter le taux des commissions (4), de rendre les congéments

nes congéables (Blois, 4 janvier 1577 ; enregistrées 21 février 1578). Lettres concernant les terres vaines et vagues et domaines congéables appartenant au roi en Bretagne (Paris, 22 septembre 1604 ; enregistrées 23 décembre 1605).

1. On retrouve des traces de cette idée dans les écrits de Girard. (Voir par exemple p. 55 et suiv.).

2. Du Chatellier, *op. cit.*, p. 35

3. Ogée disait qu'il n'y avait point de droit féodal qui pesât tant aux pauvres vassaux que l'absence de leurs seigneurs.

4. Le prix des baillées fut en effet considérablement accru ; mais il résulte de la lecture des titres que les rentes restèrent au même taux où furent à peine augmentées dans la plupart des conventions.

moins onéreux. Les Etats assemblés à Nantes en 1642 font valoir que « les hommes domaniers et convenanciers de
« la province s'étaient accoutumés tellement à charger le
« fonds des convenants de bâtiments et d'édifices que les
« propriétaires desdits fonds ne pouvaient plus les con-
« géer ». Ils chargent leur procureur général de soumettre au parlement une requête ayant pour but d'interdire aux domaniers « de porter la valeur des édifices et des
« droits réparatoires à plus de la moitié et des deux tiers
« de la valeur du fonds » (séance du 25 avril) (1). — Ce fait est significatif. Les seigneurs congédient sans pitié ; les abus vont se multipliant. « L'argent et l'amour de l'argent seront-ils donc toujours aussi funestes que la force
« des armes » (2) ? s'écriera Girard cent ans plus tard, époque où le mal subsistait encore, bien qu'assez atténué par le retour d'une partie de la noblesse bretonne dans ses terres (3). Cet auteur flétrit la conduite des fonciers. « Il n'y a pas un siècle, écrit-il encore, que MM. les prêtres indignés de voir des amis, des parents, des voisins s'entrecongédier se récriaient beaucoup contre ces
« congéments ruineux. Les inimitiés qu'ils occasionnaient,
« le tort qu'ils faisaient à certains particuliers qui par
« là pouvaient se trouver quelquefois à la mendicité, rendaient les plaintes des ecclésiastiques d'autant plus
« justes qu'outre les inconvénients dont on vient de parler,
« ils avaient quelquefois le chagrin de voir venir dans
« leurs paroisses un mauvais sujet remplacer un honnête homme » (4). Le clergé aurait, par conséquent,

1. H. Baudrillart, *op. cit.*, p. 389.

2. Girard, *op. cit.*, p. 119.

3. H. Baudrillart, *op. cit.*, p. 411.

4. Girard, *op. cit.*, p. 54.

essayé de lutter contre les exigences seigneuriales. D'après Le Guével, les fonciers auraient été plus humains en Rohan et auraient rarement usé du droit de congément. Le commentateur de cet usement déclare qu'il était d'ailleurs de leur intérêt d'agir de la sorte ; ils jouissaient en effet des déshérences et trouvaient facilement à vendre les droits qui leur faisaient retour, car les colons n'étaient pas rebutés par leur rigueur (1).

Dans les autres usements bretons, ces sages raisonnements ne sont pas en honneur. On profite de la crainte qu'a le colon d'être congédié pour exiger de lui, « quatre, « cinq, six cents francs et souvent jusqu'à mille livres de « deniers d'assurance » (2). Le domanier consent à les verser sous la menace d'une expulsion, non pas seulement parce qu'il lui serait pénible de quitter son lieu natal, mais aussi parce que certaines règles véritablement spoliatrices autorisent le foncier à ne pas lui rembourser la totalité de ses droits (3). Il doit même dans le ressort de l'usement de Poher, payer les frais de l'opération. Aussi accepte-t-il de donner une commission exagérée, hors de proportion avec la valeur de la tenue, plutôt que de se voir contraint de céder des terres dont il a eu soin jusqu'alors. Les seigneurs cherchent à effrayer les colons : ils feignent d'avoir l'intention de les congédier « afin de « les intimider et de leur extorquer de l'argent (4) ». Dans ce but ils introduisent une procédure qu'ils abandonnent ensuite. L'article XI de l'usement de Tréguier prévient

1. Le Guével, *Commentaire sur l'Usement de Rohan*, Rennes, 1786, p. 85-86.

2. Girard, *op. cit.*, p. 94.

3. Voir page les règles relatives à l'estimation des arbres fruitiers, des stucs et engrais, etc.

4. Girard, *op. cit.*, p. 35.

ces manœuvres. Le superficiaire, désireux d'éviter à l'avenir les tracasseries du foncier, peut forcer celui-ci à terminer la procédure entamée et à finir le congément commencé : « Après avoir donné un exploit à fin de congément « l'on n'est plus en lieu de se repentir, et faut au propriétaire l'exécuter ainsi qu'il a esté souvent jugé (1) ». Furic dit aussi que « si le seigneur a une fois opté le congé, « il ne peut plus s'en dédire au cas que le prisage soit « fait » (2).

Certains seigneurs ne reculaient devant aucun abus et quelques-uns du pays de Cornouailles congédiaient même avant l'expiration de la baillée. Ils étaient d'ailleurs en droit de le faire s'ils avaient besoin de se loger dans la tenue (3).

Les fonciers ne furent pas seuls à tirer profit des congéments : le métier d'expert devint si lucratif, nous apprend Girard (p. 227), que « des gens nés pour remplir « honorablement la profession des armes ou celle du « barreau ne rougirent point de l'exercer ». Et cet auteur signale une assez grande quantité d'abus que les « *connaisseurs* » commettaient. Ceux-ci s'arrangeaient de façon à gagner dix à douze écus par jour : ils obligeaient le congédiant à traiter avec eux pour une somme fixe en le menaçant d'employer un temps inouï pour priser les

1. *Traité des domaines congéables à l'usage de Tréguier et comté de Goüello, composé et rédigé par écrit*, par Escuyer F. D. R. (Rosmar) avocat au Parlement, originaire du dit pays. Vennes, 1680, p. 8. — *Comp.*, Baudouin, t. II, p. 51.

2. *L'Usage du domaine congéable de l'évesché et comté de Cornouailles, commenté* par M^e Julien Furic, sieur du Run, avocat au Parlement de Bretagne. Rennes, 1664, p. 5.

3. Bordot de Richebourg, *Coutumier général*. Paris, 1724, t. IV, p. 409. Voir aussi Furic.

droits : « Si le marché ne se concluait pas, on mettait
« douze à quinze jours pour mesurer et estimer une tenue
« de seize à vingt journaux de terre ». D'ailleurs on fai-
sait entendre au foncier « qu'il ne paierait pas seul le
prix convenu ». Dans les usements de Rohan et Broërec,
on prélevait au profit du juge, du greffier et des deux
procureurs en cause trois et demi pour cent, savoir un
au juge, autant au greffier et trois quarts pour cent à
chacun des procureurs. « Cela faisait en tout 16 à 17 0/0
dévorés en frais ! » (1) Enfin ces délicats hommes de loi
auraient, au dire de Girard, entortillé et ahuri le mal-
heureux congédié de telle sorte qu'il lui arrivait de tou-
cher en tout et pour tout la moitié de la somme qui eût
du légitimement lui revenir (2).

1. Emile Chénon, *op. cit.*, p. 78.

2. Voici le passage de Girard auquel nous faisons allusion : « Il
« est d'autres pays où pour autoriser ces préliefs du juge, du gref-
« fier et des deux procureurs en cause, d'autres procureurs met-
« tent des oppositions sur le prix du congément, soit en *privés*,
« soit sous le nom de quelqu'un aussi insolvable qu'eux. Après
« ces oppositions on s'assemble à l'auberge où l'on doit manger
« ensemble, et, si le congédié se plaint de ces injustes oppositions,
« on lui dit qu'il vaut mieux sacrifier une cinquantaine d'écus plus
« ou moins que de laisser mettre ses deniers aux consignations et
« faire un rang et ordre qui consommera le tout.

« Si du nombre des oppositions il y en a quelque'une de juste,
« les frais qu'on exige pour elles ne sont pas moins odieux puisqu'on
« les portes ouvent à 30 ou 40 livres. Celui qui préside à la distribu-
« tion compare son travail à un rang et ordre et prend deux ou
« trois louis pour dédommagement ou droit de charge ; de sorte
« que le pauvre colon congédié se voit enlever ainsi la moitié de
« son bien, trop heureux quand on ne lui prend pas le tout. Ces
« abus se commettent à chaque congément qui s'exerce dans
« presque toutes les juridictions de la campagne » (p. 229-230).

Depuis longtemps d'ailleurs les paysans étaient pillés par les
hommes d'affaires, par exemple par les agents infidèles du sei-
gneur. En 1420, une constitution du duc Jean V dit que ceux-ci

Ces vexations eurent pour résultat d'exciter la haine des domaniers contre les châteaux. En 1675 les paysans se soulevèrent : L'impôt du timbre, l'augmentation de l'impôt sur le tabac et le sel furent le prétexte de cette révolte ; les excès des seigneurs l'avaient préparée ; c'est grâce à eux qu'elle avait couvée et c'est contre eux qu'elle fut dirigée. Le duc de Chaulnes écrivait à Colbert que les esprits étaient « esgallement aigris contre les ecclits « et résolus de secouer le joug de la noblesse » (1). Les tenanciers rédigèrent un écrit qu'ils appellèrent « le code païsant, où tous leurs intérêts furent resglez » (2). Cette loi nouvelle avait pour but de régler « la libération du travail et la consolidation des tenures » (3). Son article 12 donnait aux gentilshommes un délai de trois mois pour retourner dans leurs maisons de campagne (4). On dit, écrivait Madame de Sévigné le 3 juillet 1675, qu'il

allaient « foulant le pauvre peuple jusqu'à le rançonner par grandes « sommes de pécune » et Hévin (14^e consultation) déclare qu'ils « s'appliquaient à frauder leurs seigneurs de la plupart de leurs « casuels, sans en rendre que bien peu ».

1. *Correspondance administrative de Louis XIV*, tome III, éd. Depping, 1852, p. 262 Le marquis de Lavardin donnait sur le soulèvement des bas bretons les renseignements suivants à Colbert : « Les païsans, écrivait-il, ont rendu à quelques gentilshommes « les coups de bâtons qu'ils en avaient reçus et comme c'est dans « une coustume assez rude pour les païsans, que nous appelons « usement de Broërck, qui oste la propriété des héritages aux « païsans, ils se font donner des quittances des arrérages qu'ils « doivent de ces domaines congéables. Ces tumultes n'ont eu lieu « encore que dans l'esvéché de Cornouailles, très peu en celuy de « Léon. Les habitants de Guéméné ont fait quelques violences « assez fortes. Jusques à présent les petites villes de Madame de « Rohan se contiennent dans le devoir » (5 avril 1675), p. 272.

2. *Ibid.*

3. II. Doniol, *Histoire des classes rurales en France*, Paris, 1865, p. 414.

4. H. Baudrillart, *op. cit.*, p. 408.

« y a cinq ou six « cents bonnets bleus en Basse-Bretagne
« qui auraient bon besoin d'être pendus pour leur ap-
« prendre à parler » (1). Le nombre des révoltés fut bien
plus considérable : Six mille hommes commandés par le
bailli de Forbin et le marquis de Vins furent envoyés
pour punir la province. La répression fut sanglante (2).
La province « fut rudement punie, au point de ne s'en
« remettre jamais ». « On ne pourrait pas présentement,
« ajoute Madame de Sévigné, y trouver dix mille Francs » (3).
« Il est certain, écrit de son côté le duc de Chaulnes,
« qu'il n'y a presque plus d'argent en Bretagne et l'on
« ne croit pas qu'il y ait un million dans le commerce » (4).

Une partie de la noblesse bretonne retourna dans ses
domaines au XVIII^e siècle. L'assertion des barons du Pont
qui prétendaient être de trop grands seigneurs pour vivre
en Basse-Bretagne « passa un peu de mode » (5). Une
société d'agriculture se fonda; son action fut bienfaisante.
L'élevage du cheval et des bêtes à cornes se développa;
les dessèchements et les défrichements furent encouragés
par des distributions de secours et des exemptions pro-
longées d'impôts (6). Cependant Arthur Young écrit que
« la plupart des rendements sont pitoyables et que la
« moitié de la province est abandonnée ». Il estime que
« sur trente-neuf parties, il y en a vingt-quatre d'in-

1. Edition Monmerqué, Paris 1862, tome III; p. 505.

2. Voir à cet égard l'édition Monmerqué, tome IV, p. 147, 202-206 207-208-211.

3. *Lettres* du 27 et du 30 octobre 1675.

4. Correspondance administrative de Louis XIV. Tome III, p. 259.

5. Cf. du Châtellier, *op. cit.* p. 131.

6. Voir sur ces points : Baudrillart, *op. cit.* p. 411. Du Châtellier *op. cit.* p. 170 et suivants.

« cultes » (1). Le nombre des congéments diminue sensiblement. Mais les deniers d'assurance exagérés continuent à être réclamés par les fonciers. Le Quinio dénoncera encore en 1790 la cupidité des riches et Lelay Grantugen, député de Morlaix, observera une année plus tard que « si le domanier paie au foncier une somme de trois cents livres de rente par an, il faut, outre cela, douze à quinze cents livres pour commissions et pots de vins pour obtenir la permission de jouir de son propre bien pendant neuf ans. Il est forcé de payer tout ce que lui demande son foncier ; s'il s'y refuse, il le congédie lui-même ou le fait faire par un autre.... J'ai été moi-même témoin de domaniers se jeter (*sic*) à genoux devant les fonciers, jeter leur bourse et tout leur argent sur la table en leur disant : prenez tout ce que vous voudrez pourvu que vous nous donniez votre assurance » (2). Il convient évidemment de faire la part des exagérations que renferment les lignes précitées. Elles émanent d'un homme dont l'impartialité peut être suspectée.

En ce qui concerne le nombre des congéments, le même représentant déclare : « Il y a plus de mille congéments dans les trois départements des Côtes-du-Nord, du Morbihan et du Finistère, ce qui cause la ruine des domaniers » (3). Cependant Arnoult, rapporteur des comités de féodalité, de constitution des domaines et d'agriculture et de commerce assure que « communé-

1. Dareste de la Chavanne. *Histoire des classes agricoles en France* Paris, 1858, p. 518, 519.

2. *Archives parlementaires*, tome XXV de la 1^{re} série, p. 730.

3. *Archives parlementaires*, 1^{re} série. Vol. 25, p. 730.

« ment le domanier n'est pas congédié » (1). MM. Benoiston de Chateauneuf et Villermé s'expriment dans le même sens : ils prétendent qu'un propriétaire ayant voulu rembourser son colon pendant la Révolution, « excita contre lui un soulèvement dont il faillit être victime » (2). Ce fait, s'il est authentique, ne nous paraît pas concluant. Il ne prouve pas que les fonciers n'aient pas, dans le cours du xviii^e siècle, remboursé de nombreux superficiaires. A l'époque où il s'est produit, le peuple attendait l'abolition du bail à convenant ; il croyait que le législateur allait attribuer au domanier la propriété du fonds. L'exercice d'un droit qu'il considérait comme un « reste odieux de la tyrannie féodale », le choquait d'autant plus et était dans ces circonstances de nature à exciter sa colère.

Il est beaucoup plus vraisemblable de supposer que, tout au moins dans une partie de la Bretagne (3), les congéments n'étaient pas rares durant les années qui précédèrent la Révolution. Cela paraît bien résulter non seulement de la lecture des documents parlementaires, mais aussi de celle de l'enquête faite en 1767 par les subdélégués de l'intendance (4) et de celle des cahiers dressés par le tiers-état au moment de la convocation des Etats généraux de 1789 : « Les congéments, autre-

1. *Ibid.*, p. 720.

2. Rapport de MM. Benoiston de Chateauneuf et Villermé d'un voyage en Bretagne à la section d'Economie politique et de statistique de l'Académie des sciences morales et politiques, 1884. Tome IV, p. 733.

3. En dehors de l'usage de Rohan par exemple. (V. *suprà* p. 17).

4. Cf. *l'Economie rurale de la Bretagne et son agriculture dans le passé et le présent* par M. de la Morvonnais. Rennes 1894, p. 39.

« fois assez rares, maintenant très communs, est-il dit
« dans celui de Rennes, sont une cause perpétuelle de
« ruines pour les familles, de discordes, de haines et
« même de meurtres et d'incendies » (1). Les paysans
mettaient en effet le feu « aux châteaux de leurs maîtres
« avec une férocité qui rappelait l'ancienne Jacquerie » (2).
Les cahiers des circonscriptions rurales demandent que
les congéments soient rendus plus difficiles (3).

Néanmoins ce serait une erreur de croire que les cas
de remboursement étaient aussi fréquents qu'au début
du siècle. Un peu plus de vingt années avant la Révolu-
tion, certains colons furent mis à l'abri de l'éventualité
d'une expulsion, grâce à une clause nouvelle qui fut
insérée dans beaucoup de baillées, surtout « dans les
« régions où on abusait des congéments » (4). Aux ter-
mes de cette clause, dite clause *de ne pas congédier*, le
colon était assuré de ne pas être chassé de la tenue s'il
versait tous les neuf ans au foncier un droit de commis-
sion fixé une fois pour toutes par le contrat primitif (5).
Un immense progrès était ainsi réalisé. Les abus dont les

1. Extrait d'un rapport présenté le 25 mai 1887 à la société d'économie sociale par le Vicomte de Carné. (*Réforme sociale*, 1887. Tome juillet-décembre, p. 437.

2. *Notes sur l'état de la Bretagne en 1788* par Olivier de Gourcuff. Nantes, 1885, p. 7.

3. *Réforme sociale*, 1887, tome juillet décembre, précitée, p. 437.

4. Emile Chénon, *op. cit.* p. 82.

5. Garsonnet. *op. cit.* p. 400. On souleva à ce propos la question de savoir si la renonciation au droit de congédier avait pour conséquence l'acquisition des droits fonciers par le colon. Si on en croit Baudoin cet acte équivalait à une transmission de propriété, à un afféagement. Le jurisconsulte de Tréguier est seul dans notre ancien Droit à décider de la sorte. (Cf. Derôme, *op. cit. Revue critique de législation et de jurisprudence* tome XXI, p. 530 et suiv.)

domaniers avaient souffert depuis cent ans se trouvaient dorénavant écartés ; cette modification apportée au contrat dénotait de la part des propriétaires du sol un retour vers des sentiments plus humains et plus sages. Et, de fait, la noblesse tentait alors de combattre la misère croissante et de transformer l'agriculture dont l'état était lamentable. Une foule de cultivateurs, incapables de payer leurs redevances, recevaient des secours et des aliments de leurs propriétaires (1).

C'est alors qu'éclate la révolution. Dès 1789 un député breton, M. de Kérougal, demande que les seigneurs apportent en holocauste des titres « qui outragent non seulement la pudeur, mais l'humanité même. »

Il y comprenait les domaines congéables. La Constituante ne le suivit pas dans cette voie ; elle se borna à ordonner qu'une loi spéciale statuerait sur ce contrat.

Lelay, qui s'exprimait à peine en Français, déclara à la tribune le 24 septembre 1789 que les Bretons demeuraient dans l'esclavage. Il ne réussit pas mieux que Kerougal. Mais une députation des cultivateurs bretons, affirma, en 1790, devant l'Assemblée, que le joug de la féodalité continuait à peser sur les domaniers. Les comités de constitution et de finance, puis celui de féodalité et d'agriculture reçurent la mission de rédiger un projet de loi sur la matière (2). Le rapport de ces comités fut lu par Arnoult le 10 mai 1791. — Deux contre-projets fu-

1. Du Châtelier, *op. cit.* p. 179. — Une consultation de juriscultes de Rennes, donnée le 12 janvier 1791, constate que « dans l'étendue des usements à domaine congéable, les terres sont « les mieux cultivées de Bretagne ». C'était sans doute une conséquence de la nouvelle conduite tenue par les fonciers.

2. Cf. *Réforme sociale*, juillet-décembre 1887. Article de M. de Carné, déjà cité.

rent déposés par Lelay Grantugen (1) et Coroller du Moustoir (2). Celui de Lelay Grantugen contenait les dispositions suivantes :

Art. 1. — Les baillées à domaine congéable seront à l'avenir pour 18 ans à compter du jour du présent décret.

Art. 3. — Les commissions ou pots de vin sont et demeurent arrêtés à une année de revenu due aux propriétaires fonciers par chaque baillée ou assurance.

Art. 5. — Les propriétaires fonciers ne pourront refuser une nouvelle assurance aux domaniers si ces derniers font l'offre de payer une année de rentes pour pots de vin ou commissions s'ils ont acquitté tant la rente foncière que les redevances et les impôts dus à cause de leur propriété.

Art. 6. — A défaut de paiement arriéré de plus d'une année, les propriétaires fonciers pourront congédier leurs domaniers; à l'échéance de leurs baillées; et se faire payer de toutes les redevances arriérées lors du remboursement des droits des domaniers.

Art. 7. — Lorsque les domaniers ne seront pas en état de payer une année de rente pour pots de vin ou s'ils ne veulent plus rester dans le domaine qu'ils occupent, ils seront obligés d'avertir les propriétaires 2 ans avant l'expiration de leurs baux ou assurances et de déclarer d'une manière authentique qu'ils ne veulent plus rester domaniers de leurs tenures; dans ce dernier cas, les propriétaires fonciers seront obligés de les rembourser de leurs droits ou de rendre les leurs, le tout à dire d'experts qui seront choisis au nombre de trois soit pour les estimations des droits fonciers, soit pour les estimations des droits domaniers.

Art. 9. — Les experts qui seront choisis pour ces estimations doivent être pris savoir : l'un des dits experts et le tiers-expert

1. Séance du 10 mai 1791.

2. Séance du 30 mai 1791.

dans la classe des cultivateurs pour les campagnes seulement.

Les articles 11 et 12 accordent aux domaniers le droit de faire des améliorations considérées jusqu'alors comme illicites et d'exiger leur remboursement.

Aux termes des articles 13, 14 et 15 tous les arbres, plants et baliveaux existant sur les fossés doivent appartenir aux colons; les autres bois doivent être de moitié entre les deux propriétaires fonciers et domaniers.

Art. 19. — Les congéments n'auront lieu que depuis la Saint-Michel, 29 septembre jusqu'au 29 octobre chaque année.

Le projet de décret des comités fut adopté après avoir été amendé sur quelques points.

Il devint la loi du 6 août 1791, qui, avec le texte promulgué le 8 février 1897, forme aujourd'hui la charte du bail à convenant. Ses dispositions furent cependant abrogées par un décret rendu le 27 août 1792, aux termes duquel la tenure à domaine congéable était abolie.

Il était interdit de faire à l'avenir des concessions à pareil titre. Le domanier était déclaré propriétaire du sol et les redevances étaient assimilées à une rente grevant la propriété.

« Les droits de congément, baillées, commissions et nouveautés et le droit de lods et ventes qui n'étaient pas expressément stipulés dans le titre primitif de concession », étaient abolis sans indemnité (art. 3). Les bois de futaie de toute espèce, étant sur les fossés ou dans les clôtures des terres mises en valeur, étaient déclarés appartenir en toute propriété aux ci-devant domaniers (art. 5). Ceux-ci pouvaient acquérir après estimation des bois de futaie qui se trouvaient soit en semis

faits par les ci-devant seigneurs, soit en rachine ou bosquet hors des clôtures des terres en valeur (art. 6). Ils étaient libres de racheter leurs redevances ci-devant convenancières (article 11).

C'est sur la réclamation des colons que ce décret fut promulgué. Les tenanciers n'avaient pas été satisfaits par celui du 6 août 1791. Ce qu'ils voulaient, c'était la suppression du domaine congéable et non pas seulement celle des abus qui étaient nés de lui. Aussi les partisans de cette mesure firent-ils des démarches secrètes pour arriver à leurs fins. Les fonciers rassurés par le vote récent de la loi du 6 août ne crurent pas nécessaire de se défendre. Le texte du 27 août 1792 les priva de leurs droits sans qu'ils l'aient combattu. La Convention ne s'en tint pas là. Les rentes féodales avaient été abolies par une loi du 17 juillet 1793. Le tribunal de Portrieux, département des Côtes-du-Nord, demanda si ce texte s'appliquait aux redevances convenancières. Une loi du 29 floréal an II répondit qu'« il ne pouvait y avoir de conservées que les rentes convenancières qui avaient été créées originairément sans aucun mélange « ni signe de féodalité ».

« C'était décharger presque tous les domaniers de l'obligation du remboursement, écrit M. H. de Villeneuve « (page 57), car tout propriétaire ayant principe de fief « n'avait jamais manqué de stipuler les devoirs auxquels « le preneur aurait été assujetti même sans stipulation. « Quant aux domaines congéables créés originairément « sans aucun mélange de féodalité, le dépouillement des « propriétaires n'était guère moins complet, car, dit « Carré, (n° 28, note) sans parler de la dépréciation des « assignats, était-ce racheter une tenue que de payer au

« denier 20 le capital d'une prestation qui souvent n'était
« pas la dixième ou même la vingtième partie du revenu
« réel du fonds, surtout lorsque l'on ne comprenait point
« dans l'évaluation les « commissions » ou « nouveautés »
« qui formaient une partie considérable de cette pres-
« tation. »

Les propriétaires durent taire leur indignation tant que dura la terreur. En l'an IV, on constata que le trésor avait perdu 120 millions sur le prix des domaines congéables appartenant à l'État, et le Directoire accueillit les réclamations des fonciers (1). Le Conseil des Cinq-Cents vota le 17 Thermidor an V une résolution qui, adoptée par le Conseil des Anciens, est devenu la loi du 9 Brumaire an VI. Tous les décrets rendus postérieurement au 6 août 1791 étaient abrogés. La loi du 6 août 1791 étant remise en vigueur. Au cours de la discussion, Vernier avait prononcé ces paroles fort sages : « Que pen-
« seriez-vous aujourd'hui si à l'expiration de vos baux,
« on s'avisait par de misérables sophismes, de misérables
« puérilités, de violer impunément vos propriétés, de
« faire du propriétaire le fermier et du fermier le proprié-
« taire? — Ne seriez-vous pas fondés à dire qu'il n'existe
« pas de gouvernement, qu'il n'y a pas de loi; il n'y a
« pas de lois si elles ne sont fondées sur la justice » (2). Le Conseil des Anciens repoussa une motion tendant à déclarer nuls tous les jugements rendus et les actes passés en vertu de la loi de 1792. Il le fit dans le but de

1. Voir une pétition adressée à la Convention nationale par « des
« citoyens propriétaires et autres habitants de la commune de
Quimper », analysée p. 27, 28, 29 de « *Une vieille coutume bretonne* »,
par M. Paul Henry.

2. *Moniteur Universel* du 11 Brumaire an VI (mercredi 1^{er} novembre 1797).

ne pas porter atteinte aux droits des tiers qui avaient acheté l'héritage aux ci-devant colons. Malleville s'était opposé à l'adoption de la disposition : « Qu'une loi, « avait-il dit, qu'une loi qui en rapporte une autre qui « avait foulé aux pieds la propriété, frappe sans commi- « sération ceux qui, malgré les cris de leur conscience et « leur propre titre, ont profité de ses dépouilles, tous les « hommes sages et justes applaudiront à cette disposi- « tion ; mais que le glaive de la loi s'étende jusqu'à ceux « qui, sans intérêt dans le premier acte, ont seulement « acquis de l'usurpateur, qu'une loi intermédiaire avait « déclaré propriétaire incommutable, c'est là un arrêt « auquel l'équité refuse de souscrire » (1).

Le Conseil des Cinq-Cents s'occupa à nouveau de la question des domaines congéables dans sa séance du 21 Ventôse an VII. Un mémoire, qui fut adressé à cette assemblée par J.-A. Guioth, représentant des Côtes-du-Nord, déclarait que « le congément est un retrait légal, qui « fait partie des usements et coutumes établis par les « seigneurs *et de la même nature que le retrait féodal*, puis- « qu'il vient de la même source, qu'il a été établi de la « même manière et qu'il se soutient sur les mêmes bases, « sur des coutumes et des usements dont la féodalité ne « peut être méconnue. »

C'était au fond l'ancien reproche adressé au bail et convenant pour tous ses adversaires, reproche que Bordas, Laboissière, Brival, etc., avaient encore fait valoir une année plus tôt et dont Vernier et Tronchet avaient démontré l'inanité. M. Paul Henry prouve aisément que le congément ne saurait être assimilé au retrait

1. Paroles citées par M. Henry. *Une vieille coutume bretonne*, p. 29.

féodal qui s'exerçait contre l'acheteur du fief (1). Les efforts de Pons de Verdun, de Legorrec et de Bohan désireux de faire abroger la loi du 9 Brumaire an VI, furent inutiles. Le décret du 6 août 1791 demeura en vigueur ; il l'est toujours aujourd'hui, mais, on le sait, ses dispositions ont été complétées par la loi du 8 février 1897.

Des difficultés sont nées de l'application de la loi du 9 Brumaire. Les revendications de foncialité, qui ont été faites à la suite de sa mise en vigueur, ont causé des tiraillements au commencement de ce siècle (2). — On s'est demandé aussi si le foncier pouvait se dispenser de rembourser, en congément, les innovations que le colon avait faites sous l'empire de la loi du 27 août 1792. Aulanier examine cette question : Il assure que l'on est généralement d'accord pour la résoudre affirmativement. Il décide cependant que toutes augmentations utiles faites

1. Paul Henry. *Vieille coutume bretonne*, p. 32.

2. Cf. *Rapport de M. Le Cerf député. — Journal Officiel, Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893*, p. 34. — On discutait la question de savoir si la loi de Brumaire an VI avait un effet rétroactif non seulement en ce que le foncier reprenait la propriété des fonds des tenues conservées par les anciens colons — (ce qui n'était pas contestable) — mais aussi contre les tiers acquéreurs des ci-devant domaniers. La Cour de Rennes, se basant sur ces mots de la loi de l'an VI : « *Tous les propriétaires fonciers sont maintenus dans la propriété* » avait jugé les 13 Thermidor an IX, 4 Prairial, an X, et 1^{er} décembre 1820 que tous les actes passés sous l'empire de la loi de 1792, devaient être considérés comme inexistants. Maintenir quelqu'un dans sa propriété, disait-on, c'est déclarer qu'il n'a jamais cessé de l'avoir. — Des arrêts du 28 août 1807, 26 avril 1822, 18 février 1836, 15 février 1839, 31 décembre 1841, ayant décidé, en sens contraire, on peut dire que la jurisprudence s'est prononcée contre la rétroactivité du texte de l'an VI, à l'égard des tiers acquéreurs. Le mot « *maintenu* » ne doit donc pas être entendu « qu'en ce qui touche les rapports de colon à propriétaire foncier, non pas en ce qui regarde les rapports entre celui-ci et un tiers-acquéreur. » (Cf. *H. de Villeneuve, op. cit.*, p. 68).

aux édifices et superficies, dans l'intervalle de la loi du 27 août 1792 à celle du 9 Brumaire an VI, doivent être remboursées lors du congément, comme si elles avaient été faites du consentement exprès des propriétaires. Sans doute, dit-il, le décret de Brumaire a un effet rétroactif, *sauf contre les tiers acquéreurs*. Mais l'équité ne permet pas de laisser les fonciers s'enrichir aux dépens du colon qui, se considérant comme propriétaire, a réalisé des améliorations sur le domaine. Il ne faut pas donner une trop grande portée au principe de la rétroactivité. D'ailleurs l'article VI de la loi du 3 Vendémiaire an IX, prescrit de rembourser aux co-partageants déchus « toutes dépenses qui auront augmenté ou conservé la « valeur du fonds. » « La route est ainsi tracée pour le « cas à peu près semblable, que présente ici l'exécution « de la loi du 9 Brumaire, avec effet rétroactif. » (1).

Une des innovations fondamentales de la loi de 1791 est le droit accordé à certains colons de réclamer le remboursement des édifices et superficies. Cette faculté est concédée aux seuls exploitants. — Le projet des comités ne faisait pas une distinction aussi profonde : Le § II de l'article XI portait : « Les colons qui font actuellement « exploiter les tenues par des sous fermiers pourront être « congédiés ou se retirer et *exiger le remboursement de « leurs édifices ou superficies* à l'échéance du bail ou de la « baillée subsistante, à quelque époque qu'elle arrive. » De la Galissonnière fit remarquer que « la seconde partie de l'article permettrait aux domaniers non exploitants qui sont tous capitalistes, de forcer la main aux

1. Voir Aulanier. *Traité du Domaine congéable*, St-Brieuc. 1^{re} édit, 1824, p. 358 et suiv.

« propriétaires en les forçant de vendre à vil prix ou
« d'abandonner » (1).

La question préalable sur le § II fut proposé par un membre et décrétée par l'assemblée nationale (2).

Le texte donné par le *Moniteur Universel* ne contient pas les mots (qui exploitent eux-mêmes leurs terres). On en a conclu qu'il y avait eu interpolation (3). M. Grivart combat vigoureusement cette opinion dans une note qu'il a communiquée à MM. Pinchon et Gourvil : il remarque que rien ne garantit l'exactitude des textes reproduits par le *Moniteur*; que le projet faisait une distinction entre les exploitants et les non exploitants et qu'il est étrange, du reste, de vouloir, après « cent ans et plus, faire planer
« une suscipion et un doute sur un texte certifié, pro-
« mulgué et au sujet duquel jusqu'ici la moindre con-
« testation ne s'était jamais élevée » (4).

Il est temps d'aborder maintenant le côté juridique de notre sujet. Pour être complet, nous joindrons aux règles actuelles du congément et de l'exponse, celles qui étaient usitées autrefois et ne sont plus suivies aujourd'hui.

1, *Archives Parlementaires*. Première série, volume 26. Séance du 26 mai 1791, p. 490.

2. *Archives Parlementaires*. Première série, volume 27. Séance du 7 juin 1791, p. 55.

3. Paul Henry. *La loi bretonne* du 23 novembre 1896, promulguée le 8 février 1897. — Paris, 1897, p. 11, note 1.

4. Pinchon et Gourvil. *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*. — Morlaix, 1897, p. 147, en note.

DEUXIÈME PARTIE

EXPOSÉ JURIDIQUE

Section I. — Du Congément

CHAPITRE PREMIER

ÉTUDE DU CONGÉMENT PROPREMENT DIT : LE CONGÉMENT EST-IL DE L'ESSENCE DU DOMAINE CONGÉABLE ?

Le congément est-il de l'essence du domaine congéable ? En d'autres termes, la renonciation perpétuelle au droit d'expulser le domanier change-t-elle la nature du contrat et a-t-elle pour résultat de transférer au preneur la propriété du sol et de rendre foncière la rente convenancière ? La majorité des auteurs répondent par l'affirmative (1). « Ils ne nous est pas donné de comprendre, » disent-ils, comment un domaine qui n'est pas suscep-

1. En ce sens : Hovin, Baudoin, *Institutions convenancières*, t. I, p. 62, 1776, chez Mahé à St-Brieux ; Aulanier, *Traité du domaine congéable*, édition de 1824, Rennes, p. 11, édition de 1847, St-Brieux, p. 10 et ss. ; Le Cerf, *Du domaine congéable*, Thèse pour le doctorat, Paris, chez Parent, 1872, p. 24, III. Henry, *Une vieille coutume bretonne*, Rennes, 1894, p. 63. H. de Villeneuve, *Du domaine congéable ou bail convenant*, Paris, chez Marescq, 1883 n° 52, p. 103.

« tible d'être congédié, continue cependant de constituer « un domaine congéable (1) ». Ils déniaient aux parties le droit de concilier des « choses absolument incompatibles » (2). D'après eux le renonçant perd la propriété du fonds mais il conserve celle des bois fonciers dont la situation légale est tout à fait particulière et qui par conséquent ne sauraient être atteints.

Cette rigoureuse décision est combattue par la jurisprudence qui s'est fixée dans le sens de la négative et par MM. Carré, Derôme et Guillouard. Leurs arguments se résument dans cette phrase empruntée à ce dernier auteur : « La renonciation était reconnue valable dans « notre ancien droit et rien, ni dans la loi de 1791 ni « dans les principes du Code civil ne paraît s'opposer « à sa validité (3) ». Carré rapproche en outre les droits du foncier et ceux du colon ; il invoque ce fait que la validité de la renonciation à la demande en remboursement (4) est reconnue par la jurisprudence et en tire cette conclusion que l'assurance indéfinie accordée aux domaniers doit être admise.

La Cour de Rennes, par un arrêt en date du 26 janvier 1850, déclare que : « l'art. 13 de la loi du 6 août 1791, « qui a modifié les anciens principes du domaine con-
« géable, dans l'intérêt du domanier, laisse aux parties,

1. Henry, *op. cit.*, p. 63.

2. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 109.

3. Voir l'historique du Congément et cf. Carré, *Introduction à l'étude des lois relatives aux domaines congéables et commentaire de celle du 6 août 1791*, Rennes 1822. — Derôme, *Procureur impérial à Quimper*, articles parus dans la revue critique de législation et jurisprudence : juin 1863, p. 532, note. — Guillouard, *Traité du contrat de louage*, Paris 1887, tome II, p. 183.

4. Voir *infra* à la demande en remboursement.

« à l'égard des baillées nouvelles, la plus grande latitude
« tant pour leur durée que pour toutes autres conditions
« sous les seules restrictions y exprimées, restrictions au
« nombre desquelles on ne voit pas proscrire la renon-
« ciation au droit de congément. Cette clause, *stipulée dans*
« *l'intérêt du colon*, n'étant contraire ni à la loi qui régit
« la matière, ni à l'ordre public, est valable et doit con-
« tinuer à faire loi entre les parties. On objecte vaine-
« ment qu'elle a eu pour effet de dénaturer le contrat à
« domaine congéable et de le convertir en un contrat de
« louage à perpétuité, tombant sous la prohibition de
« l'art. 1 de la loi des 18, 29 décembre 1890 et de l'art.
« 1709 Code civil. Une telle modification étant autorisée
« par la loi spéciale sur la matière, celle du 6 août 1791,
« on ne peut soutenir aujourd'hui qu'elle soit antipa-
« thique à la nature du domaine congéable ; *le contrat de*
« *domaine congéable n'en continue pas moins à subsister*(1) »...

Sur pourvoi, l'arrêt fut confirmé le 5 mars 1851. Aux raisons déjà données par les magistrats de Rennes, la Cour de Cassation ajoute celle-ci : « La disposition de
« l'art. 16 qui subordonne les conventions des parties
« aux lois générales établies ou à établir dans l'intérêt
« de l'agriculture, n'autorise pas à appliquer ici les lois
« du 4 août 1789, du 18 octobre 1790 et l'art. 1709
« Code civil *car le contrat de bail a domaine congéable n'est*
« *ni une vente, ni un emphytéose, ni un bail*. La renoncia-
« tion au congément n'ôte pas au convenant ses princi-
« paux attributs » (2).

1. Arrêt de la Cour de Rennes, 26 janvier 1850, Raison du Cleuziou contre Pelloté, *Dalloz, Per.*, 51, I, 86.

2. Imprescriptibilité de la tenue ; droit de faire vendre sur simple bannies etc.

La jurisprudence n'a pas varié (1) : Le tribunal de Quimper proclame le 28 mai 1860 « qu'on peut parfaitement renoncer au droit de congédier sans pour cela « abandonner la dominité de sa tenue (2) » (Affaire de Vincelles contre Kersulis). La Cour de Rennes, le 23 mars 1861 et le 6 août 1873 (3), juge que cette renonciation est une « modification très grave » apportée au contrat de domaine congéable mais qu'elle « n'a pu avoir l'effet de le dénaturer complètement ».

La solution de la jurisprudence paraît être la meilleure. C'est raisonner sur des mots de dire qu'une tenure communément appelée « domaine *congéable* » ne peut pas se concevoir sans un *congément* toujours possible. Le droit d'expulser le colon n'est pas le seul caractère propre à ce contrat. On oublie ses autres attributs auxquels a sagement songé l'arrêt du 5 mars 1851. Si les parties ont entendu conserver à l'acte tous les effets du domaine congéable, sauf l'un d'entre eux, le plus important peut-être, mais non le seul, l'argument employé par les partisans de l'affirmative est-il assez fort pour leur dénier ce pouvoir ? Dans toute convention, dit le Code civil, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes (art. 1156). Les conséquences de la solution préconisée par eux sont graves. Ils dépouillent de leurs biens des propriétaires qui ont simplement entendu perdre un de leurs droits. L'opinion contraire plus res-

1. C'est en vain qu'on opposerait un arrêt de la Cour de Rennes, du 6 juillet et un autre du 11 juillet 1829.

2. Derôme, *Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1863, t. XVII, VI^e livraison.

3. *Bulletin de la Cour*, 1858-1861, t. I. p. 413 et 1873, t. IV, p. 563. Un arrêt du 2 mai 1861 admet la clause de non congément, 1858-1861, t. I, p. 429.

pectueuse de la volonté présumée des parties est bien plus solidement basée.

L'histoire, l'article 13 de la loi du 6 août 1791 et par conséquent le droit ancien et le droit moderne qu'elle invoque, inclinent évidemment en sa faveur. Au point de vue économique il « est du bien public de diminuer autant qu'il sera possible le droit de congédier (1) ». Or, c'est empêcher ce résultat de se produire que de menacer de la perte de son fonds tout propriétaire renonçant à congédier.

M. Guillouard, qui cependant se range à l'avis de la jurisprudence, critique sur un point l'arrêt du 5 mars 1851. « Est-il vrai de dire, écrit-il, que le bail à domaine congéable diffère *essentiellement* du bail ? » Il est permis de douter que la Cour de cassation ait adopté la solution qui lui est reprochée. Par la situation de la phrase incriminée, il y a tout lieu de croire qu'elle a voulu entendre que le bail à convenant n'était pas un bail « proprement dit », qu'il tenait un peu de la vente, qu'il avait des attributs spéciaux et qu'il fallait par conséquent et avant tout appliquer les règles particulières à cette tenure. Tout cela est très rationnel. A-t-elle nié, qu'à leur défaut, les principes du bail ne soient pas applicables ? Ce serait une trop grossière erreur et en tous cas l'article 16 de la loi du 6 août 1791 lui donnerait un formel démenti. Ce texte doit être invoqué en l'absence de prescriptions propres aux domaines congéables.

Ainsi, le congément n'est pas essentiel au convenant. La jurisprudence, logique avec elle-même, décide, à l'in-

1. Girard, avocat à Quimper, *Traité des Usements ruraux de la basse Bretagne*, Quimper, 1774, p. 105.

verse, que la clause par laquelle un bailleur ordinaire se réserve le droit de rentrer dans la propriété du bien cédé ne donne pas au contrat le caractère de bail à domaine congéable (1).

En fait, il y a peu de renonciations perpétuelles au droit de congédier. Cependant la « subtilité des gens d'affaires », comme dit Baudouin (2), avait au siècle dernier donné naissance au contrat suivant : moyennant le paiement d'une certaine commission tous les neuf ans, le colon était garanti contre les risques d'expulsion.

1. Cour d'Amiens, arrêt du 20 avril 1860.

2. Baudouin, *op. cit.*, t. I, p. 62; Voir aussi *suprà* à l'historique, p. 24.

CHAPITRE II

DES PERSONNES QUI PEUVENT CONGÉDIER

On peut congédier « par soi ou par un cessionnaire ». Tels sont les termes dont se sert Baudoin qui, d'ailleurs, ne paraît pas s'être aperçu de l'importance de cette distinction. Le foncier, qui concède à un tiers une faculté de congément, accomplit un acte d'administration tandis que celui qui expulse et rembourse lui-même le colon fait une acquisition et modifie la nature de son immeuble. La consolidation seule rentre dans le sujet de cette étude et il résulte de ce qui vient d'être dit, que le droit de l'accomplir appartient au seul propriétaire.

Il n'est pas permis d'exercer le congément d'une partie de la tenue car celle-ci est indivisible. Néanmoins, si les co-domaniers ont fait un partage, un seul d'entre eux peut être remboursé, mais il doit l'être « de la totalité de ce « ce qu'il possède dans la tenue » (1).

Cette règle ne comporte qu'une exception. Lorsque les colons ont concouru au partage entre les fonciers ou l'ont approuvé ensuite, il est loisible à chaque propriétaire de ne les congédier que pour sa portion (2).

1. Baudouin, *op. cit.*, tome I, p. 124. Cet auteur cite trois arrêts en ce sens.

2. Voir à ce sujet un curieux arrêt rendu à propos du partage de la tenue de Kdaniel, en Tréguier, et cité par M. Carré, *op. cit.*, p. 68.

S'il existe plusieurs co-fonciers, un seul d'entre eux peut-il congédier sans le cours des autres? Baudouin, qui refuse de l'admettre, dit qu'en principe « chacun jouit divisément de tous les droits fonciers dont la partition ne nuit point à l'unité des superficies possédés par le même co-lon ». Le co-propriétaire a donc le pouvoir de consolider et rien ne s'oppose à ce qu'il s'en serve même dans le cas où ses consorts s'opposeraient au congément. En effet, ceux-ci n'auraient pas à en souffrir, car, dans l'opinion générale, « celui qui congédie fait une opération double : il consolide relativement à la portion qu'il avait dans les droits fonciers et, pour le reste, il se substitue au co-lon » (1).

Dès lors, s'il ne leur plaît pas de faire cause commune avec le demandeur, et au cas où celui-ci ne leur paraîtrait pas offrir des garanties suffisantes, il peuvent conjurer les effets néfastes de l'opération en réclamant la licitation ou la mise aux enchères d'une faculté de congédier. Avec notre système on évite des frais et on évite aussi les difficultés que pourrait soulever le domanier réclamant des preuves de l'accord des propriétaires.

La jurisprudence partage cette manière de voir, mais cette opinion est combattue par MM. Baudouin, Carré, H. de Villeneuve, etc.... Ces auteurs craignent qu'elle n'amène les co-fonciers à se congédier tour à tour chaque année. On ne voit pas quel intérêt ceux-ci auraient à agir ainsi, puisque, comme nous l'avons vu, ils peuvent faire liciter ou donner une assurance au plus offrant. Bien au contraire, en se comportant comme le redoutent ces jurisconsultes,

1. Le Cerf, *op. cit.*, p. 107.

1. Dans ce sens : arrêt du 4 mai 1813.

ils dépenseraient en frais de nomination d'experts, de prisage, etc une partie de leur revenu.

Il est interdit au mari ou à la femme de se congédier pendant le mariage (article 1595 Code civil) (1).

Il y a des personnes qui tout en n'étant pas propriétaires, ont le droit de congédier : ainsi le mari peut, dans le régime de communauté, réunir les superficies au fonds qui appartient à sa femme. Et pourtant, il n'est qu'administrateur de la fortune de celle-ci ; mais ce pouvoir lui est reconnu parce qu'en cas de renonciation à la communauté après sa dissolution, il supportera seul les risques de l'opération. « Les communes et établissements publics « ne peuvent consolider, dit Aulanier, qu'après avoir « rempli les formalités qui leur sont prescrites pour l'acquisition des biens immeubles » (2).

On discute la question de savoir s'il est permis à un usufruitier de congédier. Pourquoi le lui interdire ? D'après l'article 597 Code civil, il jouit « généralement de « tous les droits dont le propriétaire peut jouir et il « en jouit comme le propriétaire ». On objecte que la loi exige qu'il conserve la substance de la chose (3) et que la nature du bien sera changée par l'exercice du congément. C'est une erreur car, à vrai dire, il n'y a pas consolida-

1. Baudouin (tome II p. 152) soutient que « l'héritier du mari ne saurait congédier la douairière des droits dont il a la propriété ». Cette opinion n'est pas logique. « L'usufruit de la femme n'est pas un obstacle à l'exercice des droits qui appartiennent aux héritiers du mari, propriétaires du fonds. Enfin on ne saurait argumenter de la prohibition de la vente entre époux. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 295.

2. Aulanier 1^{re} édition, p. 103 ; 2^e édition, p. 115.

3. Art. 578 C.c.

tion. Le fonds appartiendra au nu-propiétaire et les édifices et superficies à l'usufruitier, si bien qu'à la fin de l'usufruit les héritiers de celui-ci deviendront colons du nu-propiétaire au lieu et place du congédié. Un arrêt de la Cour de Rennes du 25 avril 1808 a décidé qu'une douairière pouvait congédier (1),

Si l'on s'en tenait aux dispositions du Code civil, le tuteur pourrait procéder au congément sans autorisation (2). En effet rien ne l'empêche d'acquérir pour son pupille. Quand il veut consolider, il n'introduit pas en justice « une action relative aux droits immobiliers du mineur » (3), il exige seulement l'exécution d'une clause du contrat qui lie le colon à celui-ci (4).

La loi du 27 février 1880 a modifié cette règle : « Le tuteur, dit l'article I, ne pourra aliéner, sans y être autorisé préalablement par le conseil de famille les rentes, actions, parts d'intérêts et obligations et autres meubles incorporels quelconques appartenant au mineur » et aux termes de l'art. II, « lorsque la valeur des meubles incorporels à aliéner dépassera, d'après l'appréciation du conseil de famille, quinze cents francs en capital, la délibération sera soumise à l'homologation du tribunal..... » Or, le congément entraîne nécessairement une dépense d'argent, et c'est le paiement des

1. Aulanier (1^{re} édition, p. 103 et 2^e édition, p. 114) et M. Le Cerf (Thèse, p. 105) refusent au fermier ou receveur d'une terre le droit de consolider parce que cette opération « change la nature des droits et sort des limites de l'administration ».

2. Un arrêt de la Cour de Rennes du 5 décembre 1809 s'est prononcé contre cette opinion ; mais il est critiqué par tous les auteurs.

3. Art. 464 Code civil

4. Loi relative à l'aliénation des valeurs mobilières appartenant aux mineurs et aux interdits et à la conversion de ces mêmes valeurs en titres au porteur.

frais de procédure et du montant de l'expertise qui oblige aujourd'hui le tuteur à demander l'autorisation du conseil de famille et en outre, *dans certains cas*, l'homologation de la justice (1).

L'article IV de la loi de 1880 exige les mêmes formalités, si le foncier est un mineur émancipé *au cours de la tutelle*. Dans le cas où l'émancipation aurait eu lieu du vivant des père et mère de l'enfant ou par suite du mariage de celui-ci, l'aliénation de tous les meubles incorporels et en général la disposition d'un capital mobilier est permise avec la seule assistance du curateur (argument tiré de l'art. 12, al. 1, de la loi du 27 février 1880 et de l'art. 482 Code Civil). Ni le conseil de famille, ni le tribunal n'ont par conséquent à intervenir pour valider une consolidation. Ajoutons que leur approbation est nécessaire si le congédiant est un interdit ou un aliéné (art. 8, Loi 1880) (2). Dans le cas d'un individu pourvu d'un conseil judiciaire, l'assistance du conseil suffit (3) (argument art. 482).

1. L'article 464 du Code civil ne s'appliquerait que si la propriété du sol n'était pas reconnue au mineur.

2. Baudry-Lacantinerie, *Précis de Droit civil*, Paris, 1894, t. I, p. 733.

3. Baudry-Lacantinerie, *op. cit.*, p. 727.

CHAPITRE III

QUAND PEUT-ON CONGÉDIER ? — DES BAILLÉES

« Le congément, décide l'article 22 de la loi du 6 août 1791, ne peut être exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint-Michel. » Par conséquent le superficiaire ne sera obligé de se retirer qu'après cette date mais le foncier a, chaque année, le droit de l'y contraindre. Nous avons admis que celui-ci pouvait renoncer à jamais à cette faculté (1).

Il est de règle absolue d'accorder au foncier le pouvoir de donner au colon l'*assurance* de n'être pas congédié pendant un certain laps de temps : on désigne cet acte sous le nom de « baillée d'assurance ou de renouvellement. » Pour compenser cette diminution de ses droits, le propriétaire exige du domanier une somme, généralement égale à la redevance d'une année (2) et qu'on appelle « commission ».

Quelle serait la valeur d'une assurance consentie par un seul co-foncier ? — Les consorts auraient le droit de la faire annuler à moins qu'avant la concession, ils n'aient été avertis de ses conditions et n'aient pas répondu par des offres plus avantageuses. Le colon, qui au-

1. Voir p. 38.

2. Rapport de M. Grivart, Sénateur (annexe au procès verbal de la séance du 2 juillet 1896), p. 8.

rait accepté une baillée souscrite sans ces formalités, ne pourrait pas se prévaloir de leur non-observation (1).

C'est un acte de simple administration que celui d'octroyer une baillée : On le compare au fait de donner à ferme. Un mari, une commune ou un établissement public (2), un usufruitier, une femme séparée de bien, un tuteur. Un mineur émancipé, un individu pourvu d'un conseil judiciaire, un fermier, un héritier bénéficiaire.... etc. », peuvent valablement donner des assurances pourvu qu'elles ne dépassent pas neuf ans.

Les administrateurs sont responsables, vis-à-vis du propriétaire, des diminutions de la redevance ou de la commission qu'ils auraient consenties sans raisons valables.

Baudouin contestait au fermier et à l'héritier bénéficiaire le droit d'accorder une assurance. Il disait que les baillées, étant susceptibles de commissions plus ou moins grandes, exigeaient, crainte d'abus, le concours des créanciers avec l'héritier bénéficiaire : il ajoutait que pour les fermiers et receveurs, il était d'usage de leur refuser le droit de concéder des baillées à moins qu'ils n'y fussent autorisés par un mandat *ad hoc* ou une clause expresse du bail. Il invoquait enfin l'opinion de Carris qui avait écrit : « Pour
« que le fermier d'une seigneurie ait la faculté de con-

1. Voir un arrêt de la Cour de Cassation du 15 pluviôse, an XII rendu à propos du congé donné par un co-propriétaire au fermier du domaine de Suscinio (Morbihan) : Affaire Lange contre Marcou, (Sirey, tome IV, p. 308). On applique cette décision au domaine congéable.

2. Les communes et établissements publics doivent accomplir les formalités prescrites par certains textes. Ex : art. 10 de la loi du 18 juillet 1837 pour les maires (Ducrocq. *Cours de Droit Administratif*, tome I, p. 203).

« gédier, il faut qu'elle soit expressément portée dans
« l'acte de ferme ».

A ces arguments M. Aulanier répond que « concéder
« une faculté de congédier ou une baillée d'assurance
« c'est faire un acte de simple administration et que ce
« n'est autre chose que donner à ferme une métairie ou
« une tenue. » Or l'héritier bénéficiaire, le fermier et le
receveur ont en principe le droit « d'administrer les
biens. » Ils ont aussi celui de percevoir les revenus et les
commissions seraient, au dire d'Aulanier, « *in fructu* ».

Quant à l'abus redouté par Baudouin, il n'est pas plus
à craindre, de la part des héritiers bénéficiaires, que de
la part des tuteurs, des mineurs émancipés, des usu-
fruitiers..., etc... Du reste il est presque impossible
qu'il se produise; car la faculté de concéder des bail-
lées n'entraîne pas pour les héritiers bénéficiaires, les
fermiers et les receveurs, celle « de diminuer la rente
« convenancièrè ou de renoncer à quelques-uns des avan-
« tages attachés à la foncialité pour augmenter les com-
« missions. »

Aulanier démontre ensuite que l'obligation imposée à
l'héritier bénéficiaire par le commentateur de Tréguier
de s'entendre avec les créanciers qui peuvent être nom-
breux et éloignés, nuit à la bonne administration de la
fortune du *de cujus*. Il sera parfois difficile de consulter
tous ces créanciers ; cela prendra du temps et le moment
d'accorder la baillée passera. « Il faudra alors attendre
« la révolution d'une période de tacite reconduction de
« trois ans pour obtenir ensuite la commission. »

Quant aux arrêts cités par Baudouin ils ne sont d'au-
cune valeur : il s'agissait dans celui de 1753 d'une fa-
culté de congédier sous signature privée, non contrôlée;

de plus le « silence des bannies et de l'adjudication de
« Ménou sur l'existence de cette assurance, et la dissi-
« pation connue du sieur du Callouët, héritier bénéfi-
« ciaire, furent des motifs déterminans. » — L'autre
arrêt, rendu en 1771, concernait l'usage de Rohan ; une
fille de quarante-cinq ans avait accordé une permission
de vendre et cela pouvait empêcher une réversion. Les
deshérences étaient dans cette contrée un des plus grands
revenus des fonciers. C'est pour cette raison que l'auto-
rité de Carris n'est pas concluante.

Aulanier termine en constatant que Baudouin n'est
pas logique avec lui-même : « il accorde en effet aux
« héritiers bénéficiaires, aux receveurs et fermiers le droit
« de faire vendre sur simples bannies les droits répara-
« toires et il suppose cependant que ces ventes empor-
« tent au profit de l'acquéreur, de plein droit et sans sti-
« pulation, une assurance de jouir durant neuf ans.
« Baudouin accorde donc le droit de faire indirectement
« ce qu'il défend directement » (1).

D'autre part, les administrateurs des biens du colon
peuvent, à condition d'agir dans l'intérêt de leur man-
dant, consentir au paiement d'une commission. Un usu-
fruitier des droits ne saurait obliger le nu-propriétaire
des superficies à supporter cette charge : de son côté, il
n'y est pas tenu.

L'article 684 du Code de Procédure civile porte : « les
« baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le
« commandement pourront être annulés si les créanciers
« ou l'adjudicataire le demandent. » Ce texte s'applique ici.

1. Voir le détail de cette discussion dans Aulanier, 1^{re} édition,
p. 82 et suiv. ; 2^e édition, p. 92 et suiv. Cf. Baudouin, T. I.
p. 138.

Les baillées doivent être rédigées par écrit (1) même s'il s'agit d'une valeur moindre de cent cinquante francs. Les exceptions prévues au Code, (art. 1347; 1348, 4^o (2); 1356 (3); 1360 (4); (1367 (5); à la règle générale des preuves ont néanmoins leur effet.

Les assurances sont des actes synallagmatiques car depuis 1791 le domanier (6) et le foncier s'engagent réciproquement à ne pas briser, jusqu'à l'expiration du bail, le contrat de domaine congéable qui les lie. Les formalités prescrites par l'art. 1325 du Code civil sont donc obligatoires.

Quand le texte d'une baillée ne contient pas mention du laps de temps pour lequel elle a été faite, on la suppose accordée pour neuf ans, sauf dans le ressort de l'usage de Rohan où sa durée est présumée être de six ans. Les baux en premier détachement et les pouvoirs de congédier donnent, sans qu'il soit besoin de la mentionner, une assurance de cette valeur. Il est de principe qu'un changement apporté au taux ou à la nature de la rente dans une baillée subsiste après l'expiration de cette baillée. Pour qu'il en soit autrement, une convention est nécessaire.

Aussi l'existence d'une baillée enlève au foncier pen-

1. Art. 14, alinéa I de la loi du 6 août 1791.

2. Cas d'un commencement de preuve par écrit.

3. Aveu judiciaire.

4. Serment décisoire.

5. Serment déferé par le juge. Une réserve s'impose car ce texte a donné lieu à de vives controverses sur le point de savoir si le commencement de preuves doit remplir les conditions énumérées par l'art. 1347, C. civ.

6. Le domanier a en effet aujourd'hui le droit de demander son remboursement.

dant une certaine période de temps, le droit de congédier le colon. Il peut néanmoins dans un cas retrouver cette faculté avant l'expiration du laps convenu : c'est celui où le domanier dégrade la tenue, et principalement les édifices et superficies au point de compromettre la sûreté de la prestation. Si le délabrement des choses est poussé à un tel excès, le foncier a une action pour se faire autoriser à congédier malgré la baillée.

D'autre part, si la redevance n'est pas payée par le tenancier, il a, même avant l'expiration de l'assurance, la ressource de la vente sur simples bannies.

Le terme fixé pour l'expiration de la baillée étant échu, le foncier peut, après avoir rempli les formalités requises, obliger le colon à déguerpir le 30 septembre *suivant*.

D'après Carré, au contraire, le congé doit être donné pour la Saint-Michel qui précède l'expiration fixée par la baillée, mais le colon demeure en jouissance jusqu'à cette expiration (1). C'est là un système qui paraît ne pas s'accorder avec le § 1 de l'article 22 de la loi du 6 août 1791.

Aulanier, qui soutient l'opinion contraire, prétend que la question est résolue par le texte de la loi : Il cite l'art. 22 de la loi du 6 août 1791 lequel contient *in fine* la prescription suivante : « si l'exploitation du domanier
« avait commencé à une autre époque, il sera tenu de
« payer au foncier la redevance convenancièrè, au pro-
« rata du temps dont il aura joui de plus. » — « La loi sup-
« pose donc, remarque Aulanier, que, dans le cas prévu,
« la jouissance du domanier est prolongée et non abrégée

1. Carré, *op. cit.*, p. 306. Chez un auteur qui redoute les prisages faits longtemps avant le fait de l'expulsion, cette opinion est au moins singulière.

« par la fixation au jour Saint-Michel de l'expiration légale de l'assurance » (1). Ajoutons que, le foncier ayant, dans la baillée et à partir du jour où il l'a accordée, donné au tenancier l'assurance de n'être pas inquiété pendant un certain nombre d'années, ne saurait, sans manquer à ses engagements exercer le congément avant que la période fixée soit complètement révolue. Or on ne peut congédier qu'à la Saint-Michel. Il devra donc attendre celle qui suivra l'expiration de la baillée. Cette solution paraît équitable et présente, en outre, l'avantage d'être favorable au domanier.

Nous avons dit qu'une baillée de six ou neuf ans était sous-entendue dans les actes d'acconvenancement et dans les facultés de congément. Carré se demande quand cette baillée commence lorsque le foncier a volontairement omis d'indiquer dans un pouvoir de congédier l'époque où finissait l'assurance accordée au précédent colon. Commencera-t-elle à courir de la date de l'expiration de cette assurance ? Ou bien commencera-t-elle à courir postérieurement, à partir de l'année où le cessionnaire aura exercé son droit ou aura reçu du foncier « les « moyens de justifier que la jouissance légale du colon « actuel était expirée » ? Carré préfère cette seconde solution : la prétention contraire « ne pourrait, dit-il, avoir « pour prétexte que l'invraisemblable supposition que le « colon eut entendu s'obliger à congédier, sans avoir du propriétaire la garantie de le faire en sûreté (2) ». Cette supposition est-elle invraisemblable lorsqu'on accepte une faculté de congédier *à l'expiration de l'assurance actuelle, sans indication de date* ? On souscrit ainsi à une

1. Aulanier, *op. cit.* 1^{re} édition, p. 107.

2. p. 300.

clause bien vague et, par conséquent, n'est-il pas logique de croire qu'on « se soumet alors à courir les chances de la demande (1) » ? Il suffira d'ailleurs d'intenter celle-ci pour obliger le domanier à représenter la baillée ; on connaîtra ainsi l'époque où l'assurance prendra fin.

Baudouin (2) accorde à l'adjudicataire des droits réparatoires vendus sur simple bannies (c'est-à-dire d'après une procédure spéciale aux domaines congéables et dont on se sert en cas de non paiement de la redevance) le droit de n'être pas inquiété pendant six ou neuf ans. Il ne le refuse que si la vente a été poursuivie par un seul des co-propriétaires.

Aulanier s'élève contre cette opinion : l'acquéreur, dit-il, « ne traite pas avec le foncier... il est subrogé dans « les droits du colon, qui ne peut lui transmettre que « ceux qu'il a (3) ». Ce système est défavorable au débiteur car le prix offert par l'adjudicataire sera inférieur à celui qu'il aurait donné s'il avait été certain d'obtenir une assurance ; mais il est avantageux pour le foncier qui peut se faire payer une commission. Ces conséquences sont-elles justes ? Le commentateur de St-Brieux le soutient (4). Quoi qu'il en soit, sa thèse est juridique et il paraît avoir raison en droit.

1. Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition p. 99 et 2^e édition p. 109.

2. Tome I, p. 135.

3. Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition p. 79, 80 et 2^e édition p. 89, 90.

4 *Ibid.*

CHAPITRE IV

DE LA TACITE RECONDUCTION

Lorsqu'à la fin de la baillée le preneur reste en possession, il peut, aux termes de l'article 14 de la loi du 6 août, se prévaloir de la « tacite reconduction ». Il y a, sur cette matière, des règles spéciales au domaine congéable : ainsi, contrairement aux prescriptions de l'article 1739 du Code civil, un congé signifié ne prive pas le colon du droit d'invoquer ce bénéfice. Il lui suffit d'avoir conservé la jouissance de la tenue, faute de remboursement au 29 septembre.

En second lieu, la loi du 6 août 1791 fixe la durée de la tacite reconduction à deux ou trois ans « selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années ». Les auteurs admettent néanmoins que les § II et III de l'article 1774 du Code civil s'applique lorsqu'il s'agit d'une tenue dont l'exploitation n'exige qu'une année ou demande plus de trois années. Les législateurs de 1791 auraient statué « *de eo quod plerumque fit* ».

Si la tenue est composée de terres susceptibles d'assolement et d'autres qui ne le sont pas, la durée de la tacite reconduction est fixée d'après les règles tracées pour les premières.

Quand elle comprend des biens de différentes natures, (terres et maison ou moulin), on applique la maxime :

l'accessoire suit le principal : on décide ainsi par analogie avec le bail à ferme (1).

On admet généralement que, la tacite reconduction ne peut être invoquée que par ceux qui ont obtenu ou renouvelé leurs baillées depuis la loi de 1791. La Cour de Rennes avait en 1811 décidé le contraire, à propos d'une tenue de l'arrondissement de Guingamp. Mais elle est revenue sur cette jurisprudence par deux arrêts importants : l'un rendu le 9 septembre 1815, l'autre le 1^{er} février 1821. Le premier de ceux-ci résume les arguments des partisans de la thèse qu'il adopte. Voici comment raisonnent ceux qui la soutiennent : la tacite reconduction, disent-ils, n'existait pas l'ancien droit (2). A l'expiration de la baillée le colon pouvait être expulsé chaque année. L'article 11 de la loi du 6 août a limité une fois pour toutes la durée de jouissance des colons. « Son unique objet, écrit Carré (3), a été de fixer les époques auxquelles les domaniers commenceraient à pouvoir être congédiés et à pouvoir demander leur remboursement », mais il a averti les propriétaires et les colons qu'à dater de ces époques, le congément pourrait être réciproquement demandé chaque

1. V. dans Sirey, (Sirey 1810 2^e partie p. 400) un arrêt de la cour de Bruxelles du 29 novembre 1809 : Attendu que le sieur Dudeken a accordé en location au sieur Antoine Robbe le moulin de Gentinnes avec différentes parties de terres, prés, closière et étang...

Attendu que ces baux n'ont eu pour objet principal que la location du moulin ; que les terres, verger et étang n'y sont considérés et désignés que comme des appendances, dépendances et annexes subordonnées au principal.

Attendu que par sa nature, un moulin n'est pas destiné à produire des fruits naturels..... qu'ainsi il ne peut être considéré que comme une propriété urbaine à laquelle les articles 1736 et 1738 du Code Napoléon sont applicables.....

2. V. Baudoin, *op. cit.*, T. II, p. 2.

3. Carré, *op. cit.*, p. 214.

année. En second lieu, on ne saurait tirer argument des termes du § II de l'article 14. La seconde disposition de cet article n'est pas indépendante de la première qui concerne les baux à venir. A l'appui de cette prétention, on fait remarquer que le législateur a pris soin de les relier par la conjonction *néanmoins*. Elles ne parlent donc pas du passé. — Enfin l'article 16 ne leur semble pas autoriser l'application de l'article 1738 du Code civil. En premier lieu il « était d'usage universel, dans le pays de domaine con-
« géable, qu'après l'expiration de la baillée, les colons
« pouvaient être congédiés d'année en année ». Carré présente encore deux observations. D'abord, l'article 16, dit-il, « exprime qu'il ne statue que sur des conventions
« postérieures à la publication de cette loi ». Ensuite l'article 1738 a rétabli pour les fermes la tacite reconduction qui n'existait plus depuis la loi du 6 octobre 1891. Or les assurances antérieures à la loi du 6 août étaient généralement échues, à l'époque de la promulgation de cet article (1804). Au moment où elles avaient pris fin, les « lois générales du royaume » n'admettaient pas le droit pour le preneur de continuer sa jouissance pendant un certain temps après l'expiration de son bail. Donc les colons ne pouvaient s'en prévaloir contre le propriétaire, car l'article 1738 débutant par ces mots : « si à l'expiration des baux écrits »... n'avait pas d'effet rétroactif et il était impossible de le leur appliquer.

Nous admettons aussi que les baux antérieurs à la loi de 1791 sont soumis aux règles de l'ancien droit en ce qui concerne la tacite reconduction. Le foncier peut dans cette hypothèse exercer le congément chaque année.

Les colons désireux de se prévaloir du bénéfice de la

tacite reconduction disposent d'une exception dilatoire qui doit être opposée « *in limine litis* ».

Les parties sont libres de renoncer à la tacite reconduction.

« *En cas de tacite reconduction*, dit l'article 12 de la loi « de 1897 portant modification de la loi du 6 août 1791 sur « les domaines congéables, *aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière baillée ne pourra « s'ajouter à la rente convenancièrre telle que celle-ci résulte du texte de ladite baillée* ». Le législateur a entendu, en édictant cette règle, trancher une question dont la solution avait été jusque-là incertaine. Il s'agissait de savoir si, à l'expiration d'une assurance, la commission payée lors de sa concession devait s'arranger et si le neuvième ou le sixième de sa valeur (selon que la durée de la baillée avait été de neuf ou de six-ans) devait s'ajouter à la redevance annuelle. La jurisprudence avait varié. La cour de Rennes avait décidé l'affirmative le 21 novembre 1889 et la négative le 28 mai 1888 et le 6 février 1893 (1).

Cette querelle ne présente d'ailleurs plus qu'un intérêt rétrospectif : Voici néanmoins un court exposé des arguments invoqués par chacun des systèmes.

Les partisans de l'affirmative assimilaient les « commissions » aux « pots-de-vin » que le preneur paie au

1. Voir rapport Grivart, p. 29 et Dalloz pour l'arrêt du 21 novembre 1889. Période 1890, 2^e partie, p. 120 ; et pour celui du 5 février 1893, Période 1895, 2^e partie p. 129.

Ces arrêts sont reproduits avec les jugements du tribunal de Morlaix frappés d'appel (7 déc. 1887 ; 21 mars 1889) dans l'ouvrage de M. M. Pinchon et Gourvil (*Commentaire de la loi de 1897*), p. 84 et suiv.

bailleur dans le but de le faire consentir au contrat ; or les « pots-de-vin » s'arréragent en cas de tacite reconduction. — Ils ajoutaient que les anciens auteurs « décident que les commissions font partie du revenu de la « tenue, sont une sorte de supplément à la rente convenancière, au fermage du fonds » (1). — Ils observaient que très souvent la rente, considérée seule, abstraction faite de la commission, est trop faible pour être en rapport avec le revenu du fonds. — Enfin ils invoquaient une pratique de l'administration de l'Enregistrement : celle-ci déterminerait le revenu de la terre, même en cas de tacite reconduction, « en ajoutant à la rente foncière une fraction proportionnelle de la commission qui « avait été stipulée » (2).

Les adversaires de ce système opposent à l'argument juridique le raisonnement suivant : « Dans le bail ordinaire, dit Dalloz à ce sujet, le « pot-de-vin » est un des « éléments du prix sans lequel le bail n'eût pas été concédé. Dans le cas où le bail se continue par tacite reconduction, le fermier est tenu de toutes les obligations du « contrat initial. Il doit une portion du pot-de-vin comme « des fermages. Au contraire le bail à domaine congéable « se forme indépendamment du droit de commission et « en principe il ne comporte aucune limitation de durée « sauf le droit pour le foncier d'user du congément. La

1. Arrêt du 21 nov. 1889 déjà cité. Carré, commentant l'arrêt du 29 brumaire an 10, dont le dispositif était contraire à cette idée, émet le vœu que la redevance annuelle soit calculée pour la contribution foncière « en augmentant la rente convenancière à raison du pot-de-vin qui a été payé au propriétaire foncier » (Carré, « p. 130).

2. Arrêt du 2 nov. 1889 précité.

« commission est le prix moyennant lequel le propriétaire
« renonce à ce droit de congément » (1). Il est impossible
d'exprimer plus clairement la différence incontestable qui
existe entre les deux hypothèses. Cette théorie sur la
commission n'est pas contredite par les anciens usages :
il était admis *en pratique* que « le seigneur ne pouvait
exercer le congément pendant le cours de la baillée (2). »
Et si parfois, en théorie, la baillée ne mettait pas obsta-
cle au remboursement, le foncier n'avait pas le droit de
garder la partie des deniers correspondant à la durée de
jouissance du colon. L'article 10 de l'Usement de Rohan
ne lui prescrit-il pas de les rendre intégralement ?

Enfin le fait que les rentes sont faibles et la pratique
suivie par l'enregistrement ne fournissent aucune raison
péremptoire en faveur du foncier : « c'est dénaturer l'in-
« tentation des parties, dit l'arrêt du 6 février 1893, que de
« considérer la commission comme faisant partie de la rente
« convenancière.

C'est dans le sens de cette dernière opinion que l'ar-
ticle 12 de la loi du 8 février 1897 a résolu la question.

Ce texte a été écrit par conséquent dans le but de fixer
un point resté obscur jusqu'à sa promulgation. On serait
donc tenté de lui donner le caractère d'une loi interpré-
tative et de ne pas lui appliquer, comme tel, le principe
de la non rétroactivité, M. Grivart dissipe tout équivoque.
« On admettra, volontiers dit-il dans une note par lui
« communiquée MM. Pinchon et Gourvil, que le législa-
« teur n'a pas entendu conférer à l'article 12 le caractère
« d'une loi rétroactive. Il a été retenu par un scrupule

1. Dalloz, 1895, 2^e partie, p. 129

2. Le Guével *op. cit.* p. 103.

« respectable. On ne doit faire de rétroactivité que pour
« des raisons graves et pour ainsi dire quand on ne peut
« pas faire autrement (1). »

Les parties peuvent déroger à la règle de l'article 12 ;
il cesserait d'être applicable dans le cas où « celles-ci au-
« raient, suivant leur droit, manifesté dans le contrat
« une volonté différente » (2). D'après M. Pinchon l'inten-
tion des parties n'a pas besoin d'être expressément indi-
quée : elle peut être déduite de certaines circonstances.

Il semble que les dispositions de l'article 12 de la loi
du 8 février 1897 soient équitables et juridiques. Et pour-
tant, on a objecté que la tacite reconduction découlant de
la baillée devrait être considérée comme une sorte « d'as-
« surance restreinte en échange de laquelle la commission,
« prix de l'assurance, serait elle-même exigible selon la
« proportion voulue » (3). Mais d'abord c'est à la loi que
sont dus les délais de la tacite reconduction. Ensuite les
conséquences de cette théorie seraient au moins bizarres :
ainsi le colon paierait proportionnellement aussi cher la
certitude de jouir pendant deux ou trois ans que celle de
rester neuf ans sur la tenue et les propriétaires concéde-
raient au grand détriment de l'agriculture bien moins de
baillées. Il faudrait alors, pour être logique, décider,
comme l'avait proposé M. Gourvil, que la tacite reconduction
aurait effet « pour une période égale à celle de la baillée
« qui expire » (4). Mais ce système est en opposition d'a-

1. Cf. Pinchon et Gourvil. *Commentaire de la loi du 8 février 1897*
Morlaix, 1897, p. 400.

2. Rapport de M. Grivart sénateur, *Annexe au procès verbal de la*
séance du 2 juillet 1896.

3. Henry. *Une vieille coutume bretonne*, p. 110.

4. Rapport de M. Le Cerf, député, *Annexe au procès verbal, de la*
séance du 5 mars 1893, p. 33.

bord avec la volonté présumée des parties (1), et ensuite avec la raison légale de la tacite reconduction qui est de permettre simplement à l'exploitant de recueillir les fruits de l'héritage (Voir les raisons économiques invoquées par les auteurs de cette proposition, p. 39 du *Comm. et hist. de la loi de 1897*, Pinchon et Gourvil et à la partie économique de la thèse).

4. Il nous paraît arbitraire, dit M. Henry, de supposer chez le foncier l'intention de la consentir pour la durée fixée par la proposition Gourvil (p. 105).

CHAPITRE V

QUELLES PERSONNES DOIVENT ETRE ASSIGNÉES EN CONGÉMENT ?

Le propriétaire doit évidemment intenter la demande contre le colon. Mais s'il ne connaît pas le véritable domanier et s'il dirige son action contre le possesseur actuel de la tenue, la citation est-elle valable? Carré ne le veut pas ; il avoue qu'avant la révolution, l'opinion contraire à la sienne était admise partout, mais « cette » jurisprudence, dit-il, attestée par Gâtechair sur Broëret « et par Baudouin (1) a dû cesser avec la féodalité. » Aulanier objecte que le fait d'autoriser un foncier à considérer comme véritable superficiaire le possesseur des droits n'a rien de féodal et que la maxime : le vassal peut être assigné « au lieu du fief servant quoiqu'il n'y » « soit pas domicilié » sur laquelle Carré s'appuie pour lui donner ce caractère, n'a aucun rapport avec le problème dont nous cherchons la solution. D'autre part, les règles du Code de Procédure Civile invoquées par

1. Tome II, p. 99, n° 535 : « Il suffit que le foncier assigne et » « rembourse le possesseur actuel, autrement il recevrait par la » « faute et la négligence d'autrui (dit Gâtechair) tant d'incommodité » « que ledit droit de congément lui serait plus à charge qu'à » « profit. »

Baudouin cite un arrêt du 28 janvier 1773 qui a validé une vente sur simples bannies faite sur un possesseur des droits réparatoires.

le commentateur de la loi de 1791 ne sauraient être d'un grand secours.

On peut donc actionner le détenteur des édifices et des superficies lorsque leur propriétaire est inconnu. Rien n'autorise à abroger cette règle de l'ancien Droit. La jurisprudence l'a toujours admise. Deux arrêts, l'un du 12 ventôse an XI (1) et l'autre du 13 février 1836 (2) sont particulièrement remarquables car ils répondent directement à la question que nous discutons ici. Ils décident que si le colon a continué à posséder après avoir cédé les droits édificiers et sans avoir signifié cette vente au foncier, il peut être valablement cité en congément.

« Lorsqu'il y a plusieurs cotenanciers, dit Aulanier (3),
« il suffit d'en assigner un, qui doit alors dénoncer la
« demande à ses consorts. S'il en était autrement, les
« propriétaires pourraient se voir dans l'impossibilité
« d'exercer leurs droits : car il arrive bien souvent qu'ils
« ne connaissent pas tous les colons. » A cette raison tirée de la pratique, on peut ajouter un argument de droit en rappelant le principe de la solidarité entre colons et de l'indivisibilité de la tenue. D'autres conséquences découlent de ce principe : ainsi lorsqu'un des co-tenanciers acquiesce à une demande en congément, le refus d'y consentir formulé par les autres n'a aucune valeur. Un arrêt du 15 Pluviose an X l'a ainsi jugé. Les auteurs admettent néanmoins deux exceptions à cette règle : quand les co-domaniers représentent une assurance dont le terme n'est pas échu et quand ils déniaient la qualité

1. Aulanier, 1^{re} édition, p. 111 ; 2^e édition, p. 126.

2. *Journal de la Cour de Rennes*, t. 12, p. 37.

3. Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition, p. 110 ; 2^e édition, p. 123.

de foncier au demandeur, ils ne sont pas liés par l'acceptation de leur consort.

La Cour de Rennes aurait jugé le 4 août 1820 qu'un propriétaire qui, en son nom et au nom des autres, avait converti la redevance en rente foncière, s'était retiré à *lui seul* le droit de congédier. Or on invoque la réciprocité admise en matière de domaine congéable entre les droits du bailleur et ceux du preneur, pour appliquer cette décision aux colons. C'est à la même maxime d'après laquelle les propriétaires « ne sont obligés de connaître que le détenteur, au « quel payant, ils sont quittes » (1) qu'il faut rattacher le droit reconnu au congédiant, de s'adresser au mari seul pour obtenir la réunion à son fonds des superficies appartenant à une « femme communière « et même séparée de biens mais demeurante avec son mari dans la tenue » (2).

De même c'est au tuteur seul (3) que le propriétaire doit avoir affaire lorsqu'il veut congédier un mineur. Les superficies sont pourtant des immeubles au regard du domaine ; l'article 464 Code civil interdit au tuteur d'acquiescer à une demande relative à ces biens sans l'autorisation du conseil de famille et aux termes de l'art. 457, il lui faut, en outre, pour les aliéner, l'homologation du tribunal. Mais le congément est un droit pour le foncier. Il découle du contrat de bail à domaine congéable. En le poursuivant, le propriétaire applique une des clauses de

1. Le Cerf, *op. cit.*, p. 112.

2. Baudouin, t. II, p. 134. Cet auteur rappelle que Perchambault et Poullain Duparc soulèvent des objections contre cette manière de voir.

3. Il n'est pas nécessaire que dans le cas de signification faite à un tuteur on indique le nom des mineurs. (Requête, 16 avril 1822). (*Jurisprudence générale*, Dalloz, *Exploit*, n. 173).

ce contrat. D'où la faculté accordée au tuteur d'y consentir seul. Seulement comme celui-ci répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter d'une mauvaise gestion, sa responsabilité serait engagée s'il acquiesçait à un congément que le demandeur n'avait pas le droit de provoquer.

Nous avons dit qu'un mari ne pouvait assigner sa femme en congément et qu'inversement une femme n'avait pas le droit de citer son mari.

CHAPITRE VI

NOTIONS GÉNÉRALES SUR LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE CONGÉMENT

Avant d'étudier les différentes phases par lesquelles passe tout action en congément, il est nécessaire de tracer brièvement les principes admis à cet égard en matière de compétence : l'affaire est toujours portée devant le juge de paix du canton de la situation de la tenue : si le domanier accepte le congément, ce magistrat sanctionne le choix fait par les parties des experts qui procèderont au prisage ou nomme ceux-ci d'office lorsque les intéressés ne se sont pas entendus pour les désigner. — Si, au contraire, le défendeur oppose à la demande une objection quelconque, tirée du fond ou de la forme (1), ou s'il fait défaut, le juge de paix est obligé de rendre un procès-verbal de renvoi (2) devant le tribunal de district, c'est-à-dire de première instance. C'est le tribunal qui rend alors le jugement ordonnant le congément : sa décision est susceptible d'appel dès le moment où elle est définitive et « l'exé-

1. Voir un arrêt du 12 nivôse an XII, cité par Aulanier, 2^e édition, p. 135. La cour y décidait que le juge de paix pouvait désigner provisoirement les experts d'office lorsque le domanier n'avait consenti à nommer son expert que si on lui accordait un délai avant l'expertise pour faire des réparations, mais qu'il devait renvoyer les parties devant le tribunal compétent pour statuer sur la contestation.

2. Aulanier, *op. cit.*, 2^e édition, p. 136.

« cution provisoire, sans caution, sera ordonné s'il y a
« titre (baillée) authentique ou promesse reconnue
« (baillée sous seing privée dont la signature est recon-
« nue) » (1).

1. Article 135, § 1 du Code de procédure civile.

CHAPITRE VII

PROCÉDURE DE L'INTRODUCTION DE LA DEMANDE EN CONGÉMENT

Un seul des co-fonciers indivis peut former, en son nom seul, la demande en congément, lorsqu'il n'y a pas d'opposition de la part de ses consorts (1). Il faut signifier la citation devant le juge de paix, six mois au moins avant l'époque fixée pour l'exercice du congément c'est-à-dire avant le trente septembre, lendemain de la St-Michel, jour où le domanier remboursé peut être expulsé *manu militari*. Cette formalité doit donc être remplie avant le 29 mars (art. 21 de la loi du 6 août 1791) (2). Le but du législateur, en ordonnant ce délai, a été de donner au colon la possibilité de trouver pendant ce laps de temps un autre domaine afin de s'y transporter et d'en commencer l'exploitation dès l'époque où il devra quitter la tenue.

Quel est alors le sort d'une demande signifiée après le 29 mars ? Un semblable retard a pour résultat d'empêcher le propriétaire de consolider à la Saint-Michel prochaine ; mais sera-t-il nécessaire pour le foncier de renouveler cette

1. Arrêt de la Cour de cassation, 15 pluviôse an XII (Sirey, tome IV, 2^e partie p. 309), arrêts de la Cour de Rennes du 15 avril 1811 et du 16 juin 1813 (cités par Aulanier, 2^e édition, p. 118).

2. « Le prisage, dit la loi, sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance ». Il est évident que la demande n'a pas besoin d'être formée exactement le 29 mars et qu'elle est aussi valable, lorsqu'elle est faite antérieurement à cette date.

demande afin de voir ordonner le congément l'année suivante. « Il n'y a pas, dit Aulanier (1), de nullité prononcée par la loi contre une demande en congément, dont la signification est faite moins de six mois avant le terme de la jouissance du colon ». Donc elle permettra d'introduire une instance à la suite de laquelle le tenancier devra quitter la tenue au 30 septembre de l'année suivante. (En ce sens deux arrêts de la Cour de Rennes du 5 décembre 1809 et du 8 janvier 1812).

On n'était pas d'accord autrefois sur la question de savoir si une citation signifiée par un autre huissier que celui du bureau de paix était valable. La jurisprudence avait varié (2). La loi du 25 mai 1838 a supprimé la controverse en décidant que tous les huissiers d'un canton pourraient valablement « faire tous les actes devant la justice de paix » (art. 16).

Parmi les discussions qu'a suscitées l'étude des cas de nullités de la demande en congément, une des plus célèbres est celle-ci : L'article 17 de la loi du 6 août 1791 édicte l'obligation de citer devant le juge de paix du canton de la situation de la tenue : on se demande si cette formalité équivaut à celle de la tentative de conciliation ordonnée par l'article 48 du Code de procédure civile. Voici l'intérêt de la question : si on adopte l'affirmative, les articles 48 à 58 de ce Code sont applicables à la matière. Dès lors les demandes intéressant les mineurs et les interdits ou formées contre plus de deux parties (3), qui sont dispensées du préliminaire de conciliation, le sont par

1. Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition, p. 119 ; 2^e édition, p. 133.

2. Voir Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition, p. 120 et 121. Carré, p. 257 et 258.

3. Art. 49, Code de procédure civile.

conséquent de toute comparution devant le bureau de paix lorsque les parties ne sont pas d'accord.

Quelques tribunaux, partisans de ce système, auraient même décidé, malgré les termes de l'article 17 de la loi du 6 août, que le colon devait être cité devant le juge du canton de son domicile et non de celui de la situation de la tenue. Penser de la sorte, c'est faire bon marché des règles édictées en 1791.

Carré (1) cite en faveur de cette première opinion, un fragment d'un avis du Conseil d'État du 12 mai approuvé le 1^{er} juin 1807 et une phrase d'un arrêté du Directoire exécutif du 17 germinal an VII. Ces deux documents expriment l'idée que les lois générales ne doivent s'appliquer qu'à défaut de lois spéciales. Carré ajoute que la législation du domaine congéable étant tout à fait à part « ne saurait admettre l'application du droit commun que dans les cas qu'elle aurait elle-même prévus » (2).

D'autres pensent qu'en outre de la comparution ordonnée par l'article 17 de la loi du 6 août 1791, l'essai de conciliation dont parle les art. 48 et suivants du C. Pr. civ. est nécessaire, s'il y a renvoi devant le tribunal. Pour eux, ces deux textes ont des objets différents ; d'où il suit que les règles qu'ils contiennent doivent toutes s'appliquer. Ils s'appuient, pour le démontrer, sur ce fait que les textes relatifs aux domaines congéables désignent le juge de paix du canton dans le ressort duquel la tenue est située tandis que le Code de procédure (art. 50) déclare compétent celui du domicile du défendeur.

La Cour, après avoir partagé cette opinion, est revenue

1. Carré, *op. cit.*, p. 251-252.

2. Carré, *op. cit.*, p. 252.

sur sa décision ; elle a fait prévaloir, comme le dit Aulanier (1), des maximes plus conformes à l'esprit de la loi : L'article 17 de la loi de 1791 ordonne la comparution devant le bureau de la situation de la tenue : il n'a pas été abrogé par le Code de procédure : en réalité, cette formalité équivalant à celle de la conciliation : lorsque les parties se présentent devant lui, le juge de paix désigné par l'art. 17 joue à peu près le même rôle que celui dont parle l'article 50 du Code de procédure : il s'inquiète de savoir si ces parties sont d'accord ou non : lorsqu'elles le sont, ce magistrat est investi du droit de présider au congément. Le but des auteurs de la loi de 1791 a été de simplifier la procédure, d'abroger sa durée, de diminuer ses frais. Dès lors, serait-il logique de forcer le foncier à citer le colon devant un nouveau juge de paix, alors que cette obligation occasionnerait des lenteurs et augmenterait le coût du congément sans avantage appréciable. D'ailleurs « les baillées à domaines congéables étant « assimilées aux baux à fermes, la dispense d'essai de « conciliation prononcée par le n° 5 de l'art. 49 du Code « de procédure pour les actions résultant des baux s'applique à ces baillées » (2). La jurisprudence conclut donc à la nécessité de la comparution des parties devant le juge du canton de la situation de la tenue. Elle considère que les articles 48 et suivants de ce Code sont inapplicables en l'espèce et elle déclare inutile de citer en conciliation avant l'envoi de l'ajournement.

Dans le silence de la loi du 6 août, la citation devant le juge de paix, doit être rédigée et faite suivant les

1. Aulanier, *op. cit.*, 1^{re} édition, p. 115 et 2^e édition, p. 129.

2. Carré, *op. cit.* p. 255.

formes prescrites par les art. 1 et 5 du Code de procédure civile : l'omission des formalités secondaires n'emporte pas nullité et celle des formalités substantielles ne l'entraîne pas dans l'opinion d'un certain nombre d'auteurs (1). Les articles 59 et suivants du Code de pr. civ. règlent la matière des ajournements. La peine de la nullité est édictée ici par la loi pour les énonciations que les art. 61, 64, 65 etc, déclarent obligatoires. Néanmoins la Cour a jugé le 5 août 1812 qu'une citation où on désignait « le prisage des droits de la tenue » comme étant l'objet de la demande était aussi valable que si on avait employé le terme « congément », car l'art. 21 de la loi de 1791 dit : le *prisage* sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance ».

Aulanier cite un arrêt du 13 Prairial an XI où il est décidé que « la déclaration du foncier consignée dans un acte extrajudiciaire qu'il entend user du droit de congédier, ne saurait tenir lieu d'une citation » (2).

De même un exploit est valable quoiqu'on ait requis le congément pour une autre époque que celle de la St-Michel, si on a cité la disposition législative par laquelle la date du 29 septembre a été désignée pour exercer ce droit. « La demande en congément est alors, dit un arrêt « du 23 février 1819 (3), à l'abri de toute critique ».

L'article 64, dernier alinéa C. pr. dispense de désigner « la nature de l'héritage, la commune où il est situé « et deux des tenants et aboutissants » dans les ajournements qui ont trait à un domaine, à un corps de ferme

1. Dalloz, *Répertoire général*. — *Exploit*, n° 676.

2. Aulanier, *op. cit.*, 2^e édition, p. 131.

3. *Journal de la Cour de Rennes*, tome VI, page 194 ; Aulanier, 1^{re} édition, p. 120.

ou à une métairie. Il suffit alors d'en citer le nom et la situation. Les terres baillées à convenant font-elles toujours partie des biens visés par cette exception ? Tout dépend de la façon dont on interprète le mot « domaine » de l'article 64. On doit donc entendre par là, d'après les uns, les « tenues bâties ou ayant manoir » (1). Pour les autres, l'ancien droit, qui n'exigeait pas la mention des tenants et aboutissants, n'est pas aboli par la nouvelle disposition. Le défaut de logement n'empêche pas un héritage conventionnier d'être un domaine. Les commentateurs du Code de procédure civile sont d'avis qu'il faut donner la plus grande extension possible à la dérogation apportée à la règle du § I de l'article 64 par le § II du même article (2). On ne doit appliquer les moyens de nullité que lorsque les termes de la loi l'exigent impérieusement. D'ailleurs il n'y aura jamais de doute sur la tenue désignée par l'ajournement car tous les domaines congéables, qu'ils soient étagers ou pas, portent un nom spécial. Les dispositions de l'alinéa I de l'art. 64 C. pr. ont pour but d'éviter les erreurs et les confusions. Puisqu'elles ne sont pas à craindre ici, l'indication de la tenue « paraît remplir suffisamment le vœu de la loi ». Il convient donc, pour toutes ces raisons, de déclarer qu'il n'est pas nécessaire d'insérer dans les exploits de congément les mentions spécifiées par le paragraphe premier de l'article 64 du Code de procédure (3).

1. Carré, *op. cit.* p. 264 et II. de Villeneuve, *op. cit.* p. 311.

2. Voir *Requête*, 6 déc. 1837. *Jurisprudence générale*, de Dalloz au mot « Exploit » n° 597-2°.

Liège, arrêt 6 décembre 1820, *Jurisprudence générale*, de Dalloz au mot « Exploit » n° 597-1°.

3. En ce sens, Le Cerf, *op. cit.*, p. 124. Aulanier, *op. cit.* 2^e édition p. 131 ; un arrêt de Rennes, du 17 février 1842. — Le tribunal de

On décide généralement que l'art. 65 C. pr. civ. n'est pas applicable à la demande en congément. Il n'y a pas, à proprement parler, dit-on, un essai de conciliation dans la comparution du propriétaire et du colon au bureau de paix. Cette opinion, qui semble être celle de la Cour de Rennes (1), nous paraît contestable. Sans doute il ne faut pas augmenter le nombre des cas de nullités, mais nous avons admis avec la jurisprudence que cette formalité équivalait à la tentative du Code de procédure et le tribunal ne pouvant être saisi qu'après la constatation faite par le juge de paix du désaccord des parties ou du défaut du domanier, il n'est pas inutile d'insérer dans l'exploit la copie du procès-verbal dressé à cet égard par ce magistrat.

Un arrêt de la Cour de Rennes, du 9 juillet 1842 consacre la proposition suivante : le foncier qui a obtenu un jugement de congément ne peut plus se désister de sa demande à moins que le colon ne consente à l'y autoriser. Cette opinion est admise aujourd'hui par les auteurs malgré Baudouin qui voudrait accorder au propriétaire le droit de renoncer à la consolidation « jusqu'au remboursement exclusivement » (2).

St-Brieuc avait, le 28 février 1831, déclaré que pour une tenue *sans nom* on devait désigner les tenants et aboutissants. On en peut déduire que si la tenue a un nom, il est inutile de le faire.

1. Aulanier, 2^e édition, p. 132.

2. Baudouin, tome II, p. 51-52.

CHAPITRE VIII

PROCÉDURE (*suite*) DU JUGEMENT ORDONNANT LE CONGÉMENT

Rien ne distingue le jugement ordonnant le congément de ceux rendus ordinairement par le juge de paix. M. de Villeneuve (1) résume ainsi les énonciations qu'il doit contenir : « Rappel de l'objet de la demande, de la réponse du défendeur, ordre de procéder au congément ». Il faut ajouter : « nomination des experts ». Si les parties ou les mandataires légaux des parties (2) consentent à remettre à une seule personne le soin de faire le prisage, la validité de cette convention est reconnue par l'art. 303 du Code de procédure civile. En l'absence d'un semblable accord, il est de règle d'abandonner aux intéressés le droit de choisir chacun un expert et de laisser le juge de paix en désigner un troisième. Lorsque le colon ou le foncier refuse d'user de cette faculté, la jurisprudence oblige le magistrat à nommer d'office tous les experts (3).

D'après Carré, ce refus n'avait pas une conséquence aussi radicale : il ne retirait pas à l'autre partie la possibilité d'imposer l'expert qu'elle désirait. L'article 305 du Code de procédure semble contredire cette opinion. Donc

1. H. de Villeneuve *op. cit.*, p. 343.

2. Arrêt de la Cour de Rennes, 24 mai 1812 (cité par Aulanier, 1^{re} édition, p. 423 et 2^e édition, p. 439).

3. Arrêt Cour de Rennes, 13 juillet 1813 ; Cour de cassation, 10 avril 1816.

lorsque le domanier a fait un choix qui ne convient pas au propriétaire ou, inversement, lorsque le demandeur en a fait un qui ne plaît pas au défendeur, la partie mécontente peut annuler cet acte soit en refusant de désigner un expert, soit même en révoquant celui qu'il aurait déjà présenté (1).

Si un expert meurt avant d'avoir terminé le prisage, son successeur sera nommé par la personne qui l'avait choisi.

Les règles générales du Code de procédure relatives à la récusation des experts sont applicables (2). Les causes qu'elles indiquent peuvent seules être invoquées. Ainsi le juge de paix a la faculté de se désigner lui-même comme expert (arrêt du 12 nivôse an XII).

Les experts peuvent prêter serment aussitôt après leur nomination, même avant l'expiration du délai de trois jours de l'art. 309 C. pr. (3). L'accomplissement de cette formalité à l'audience où est rendu le jugement de congément n'empêcherait pas les parties de proposer valablement pendant ce laps de temps la récusation de l'un d'eux. Bien plus le juge de paix est obligé, tant qu'il est saisi, de recevoir le serment d'un expert, quand bien même une demande tendant à l'écarter aurait été portée, selon les prescriptions de l'art. 309, devant le tribunal.

« Le procès-verbal de prestation de serment contiendra indication, par les experts, du lieu et des jour et heure de leur opération.

1. En ce sens tribunal de St-Brieuc, 17 août 1845; Aulanier, 2^e édition, p. 138.

2. Voir articles 308, 309, 310 (lequel renvoie à l'article 283), 311, 312, 313 et 316.

3. Arrêt du 26 mai 1834 (Aulanier, 2^e édition p. 139).

« En cas de présence des parties ou de leurs avoués, cette indication vaudra sommation.

« En cas d'absence, il sera fait sommation aux parties par acte d'avoué de se trouver aux jour et heure que les experts auront indiqués (1) ».

Lorsque, par suite de la non-acceptation du congément par le colon, le tribunal devient compétent, il peut ne pas nommer d'experts et charger le juge de paix de cette opération (2). Notification doit alors être faite : 1° — (en citant devant le bureau de paix) — du jugement de première instance et 2° — (avant de procéder au prisage) — de la nomination et de la prestation du serment des experts au défendeur non présent à l'audience où ces actes ont été accomplis (3).

L'absence du demandeur ne rend pas nécessaire cette dernière signification.

Il a été jugé les 10 et 12 ventôse an XI que le jugement prononcé par un juge de paix incompétent devait être regardé comme un procès-verbal de renvoi.

1. Art. 315 C. de pr. civile.

2. Art. 1035 C. de pr. civile. M. Aulanier, p. 144, 2^e édition, cite quelques arrêts qui semble rendre ce renvoi obligatoire.

3. Art. 28 et 315 du Code de procédure.

CHAPITRE IX

DE L'EXPERTISE. — DE LA DESCRIPTION

Lors de la prestation de serment, la date où les experts commenceront leurs travaux est fixée. Ils se rendent donc au jour convenu sur la tenue. Ils prennent connaissance des titres. « On doit remettre aux experts, dit « Carré, les baux et baillées et surtout la dernière déclaration qui aurait été fournie au propriétaire foncier. « C'est elle, en effet, qui doit faire la règle et déterminer « les objets à estimer, si elle est hors du délai de l'impunissement, c'est-à-dire si le colon a laissé passer trente « ans sans la retracter en prouvant les erreurs qui s'y « étaient glissées (1). Ils parcourent ensuite le domaine dont le colon leur fait la montrée (2). Si celui-ci se refuse à les conduire, c'est au congédiant qu'incombe ce soin. Enfin, au cas où le superficiaire leur interdirait l'entrée de ses édifices, une ordonnance sur référé suffit pour le contraindre à ouvrir ses portes (3).

Les experts ouvrent alors leur procès-verbal.

Leur premier soin doit être d'y indiquer tour à tour et d'y décrire tous les objets dont l'estimation leur est confiée.

En règle générale, les édifices et superficies, dont la propriété appartient au domanier, se composent de ce que le travail de l'homme a ajouté au fonds depuis le jour où celui-ci a été mis en culture. Sont donc des droits

1. Carré. *Commentaire de la loi de 1791*, p. 288.

2. Sur la question de savoir s'il y a lieu à indemnité. Voir p. 108, note 2.

3. Arrêt du 12 Germinal an XI. Voir Aulanier, 2^e édition p. 146.

réparatoires : les bâtiments, les aires à battre, les fours, les fontaines, les puits, les pressoirs, les auges, les fuies ou petites volières à pigeons ; enfin les colombiers pour les domaines créés depuis le 4 août 1789 (1) ; — les murs, les talus, les fossés, les barrières, les pierres à passer ; — les suites, le tissu des prairies, les travaux d'enrigolement, les genêts et ajoncs (2) ; les chemins d'exploitation, les étangs destinés à la préparation des lins ; — les arbres fruitiers, c'est-à-dire « les arbres dont les fruits sont distingués de la graine » (3) ; les châtaigniers et les noyers « pourvu qu'ils ne forment pas avenues ou bosquets » (4) ; les bouleaux, les coudriers, les houx, les saulx, les morsaulx, les épines, les sureaux, les puines, les aulnes, les genèvres et les ronces ; les té-tards (5) ; les souches et renaissances des bois taillis, les semis des pépinières et les plants des pépinières destinés à être portés sur la tenue (6). — Enfin peut-être les défrichements et les dessèchements (7) (8).

1. Voir à ce sujet Aulanier, 4^{re} édition, p. 28 : La présomption a dû changer, en effet, à la suite de la disparition de la féodalité. La propriété des colombiers était autrefois un droit inhérent à la foncialité.

2. D'après Baudouin ils ne doivent être estimés que s'ils ont un an.

3. Le Guénel, *Usement de Rohan*, p. 116.

4. Art. 8 de la loi du 6 août 1791. — Carré, p. 94.

5. Carris, sur l'art. 13 de l'*Usement de Rohan*. Voir aussi *Gâtechair*.

6. Cf. Aulanier, 2^e édit. p. 212 et H. de Villeneuve, p. 224.

7. Certains colons avaient prétendu que les pierres druidiques étaient des superficies. Cette opinion est fausse, car, comme le dit fort bien M. H. de Villeneuve (p. 401) « Quel est le fondement du « droit du domanier ? C'est ou une amélioration, un travail dû à sa « propre activité, ou une aliénation consentie par le foncier. Or, « ni l'une ni l'autre de ces causes ne peut justifier sa propriété sur « les monuments celliques. »

8. Voir p. 83 et suiv. de la thèse, la discussion relative aux défrichements et dessèchements.

Notre énumération ne comprend pas les pailles et engrais non mis en terre, ni les foins et fourrages de l'année. Ces objets ne font pas partie des droits réparatoires. « Ce sont, d'après un arrêt du 31 juillet 1834 (1), « de véritables récoltes ou débris de récoltes appartenant « au domanier congédié au même titre qui en donne la « propriété aux fermiers ordinaires. » Cette opinion est d'ailleurs conforme à la solution de l'ancienne jurisprudence : Le Guével (sous l'article 14 de l'usage de Rohan, p. 125), Carris (p. 8), Baudouin (t. II, p. 69) l'attestent (2). Le commentateur de Tréguier et Goëlo enseigne que « le congédié dispose à son gré de ces choses. » Cette règle n'est plus vraie : « lorsque cet auteur (Baudouin) écrivait, dit Carré, l'article 16 de la loi du 6 août « et le Code civil n'existaient pas. Or c'est d'après ces « lois qu'il faut juger aujourd'hui et non d'après l'ancien « usage » (3). L'article 16 du texte de 1791 renvoie « aux lois générales établies ou à établir pour l'intérêt « de l'agriculture, relativement aux baux à ferme en « ce qui sera applicable au bail à convenant ». Dès lors, le foncier peut retenir en vertu de l'art. 1775 du Code civil les pailles et engrais non mis en terre, les foins et les fourrages (4).

Si le propriétaire use de cette faculté, ni l'estimation de ces objets, ni leur remboursement n'ont besoin d'être

1. Aulanier, 2^e édition, p. 206.

2. Voir pourtant l'article 27 de l'*Usement de Cornouailles* ainsi conçu : « Les pailles, trempes, stucs et engrais qu'ils (les domaniers) ont *sur* ou dans la terre se doivent priser. »

3. Carré, *op. cit.*, p. 230.

4. Les interprètes du Code civil assimilent les foins et fourrages aux pailles et engrais.

effectués avant la Saint-Michel (1). Il les acquiert en effet, à titre de bailleur ordinaire, en invoquant un titre général. La législation du domaine congéable est étrangère à cet acte.

Un arrêt du 26 Messidor an X avait jugé que l'art. 19 de la loi de 1791 prescrivant aux fonciers de rembourser « même les labours et engrais » avait visé par ces mots « tous les objets qui sont destinés à fertiliser les terres » et conséquemment les pailles et les marnis. » Il est plus vraisemblable que le législateur pensait aux « suites et engrais » et avait pour but d'abroger l'usage inique de ne payer qu'une partie d'entre eux.

Les experts ne doivent pas porter sur le cahier de prisage tous les édifices et superficies compris dans la liste précédente et dont ils constateraient l'existence sur la tenue. Il en est qui ne sont pas de nature à être remboursés en congément. Ce sont les améliorations ne tendant pas à « l'entretien ou à la restauration de la tenue » dans son ancien état ou à sa fertilisation » (2). On les appelle des *innovations*. « Elles ne sont comptées et n'entrent en prisage. » Leur estimation n'est nécessaire que si elles ont été légitimées par le consentement du foncier ou par la prescription. Le but de cette règle est « d'empêcher le colon de grever le fonds, c'est-à-dire d'augmenter la valeur de ses droits par des améliorations au point de rendre le congément tellement onéreux qu'il devient presque impossible » (3).

L'application du principe n'est pas toujours aisée. Il

1. Voir art. 21 de la loi du 6 août 1791.

2. Baudouin, *op. cit.*, t. II, p. 24.

3. R. Le Cerf. Thèse, p. 244.

est souvent assez embarrassant de distinguer les améliorations licites des novalités.

Celles-ci, on le sait, doivent d'abord ne pas avoir pour objet l'entretien ou le rétablissement de la tenue dans son état primitif. C'est en créer par conséquent que d'agrandir une habitation, une grange, une étable ; que de bâtir, pour remplacer des édifices en ruines, d'autres édifices plus considérables que les anciens (1). Même, s'il est impossible de connaître les dimensions ou l'état des constructions tombées, c'est encore dépasser son droit que d'en élever de nouvelles dont le prix n'est pas en rapport avec les nécessités de l'exploitation du domaine (2). En théorie, lorsque les matériaux employés ne sont pas identiques à ceux qui composaient les bâtiments disparus, le colon a outrepassé ses droits (3) ; on admet néanmoins que si la modification introduite n'est pas coûteuse et offre des avantages pratiques, l'amélioration reste licite. Les auteurs citent l'hypothèse où le domanier convertit en ardoises une toiture de chaume.

Le principe est donc celui-ci : le colon peut seulement réparer et remplacer. Mais la proposition suivante vient le modifier, apporte un tempérament à sa rigueur : le domanier a aussi le droit de faire sans autorisation toute amélioration ayant pour objet la fertilisation de sa te-

1. Ce n'est pas créer une novalité que de changer l'emplacement d'un bâtiment détruit. Le Guével (p. 15) dit que l'équité paraît autoriser cette solution.

2. Un arrêt du 13 juillet 1893 a admis que des constructions nouvelles, faites sur les débris, les restes d'anciens bâtiments, doivent être estimés en congément « si elles sont en rapport avec l'importance du domaine. » (Pinchon et Gourvil p. 103).

3. Le colon, dit Le Guével p. 114, doit avoir attention de ne point mettre en pierres de taille un mur qui est en maçonnerie ordinaire.

nue. Cette seconde règle, qui ne trouve pas à s'appliquer lorsqu'il s'agit de constructions, est importante à considérer si l'on cherche à déterminer quelles sont parmi les superficies ceux qu'on peut taxer de novalités : Il permet en effet au tenancier d'engraisser et d'ensemencer la terre, de faire des travaux d'enrigolement (1), des chemins d'exploitation, de creuser des étangs pour préparer les lins ; il l'autorise, « à faire des vergers et des « semis, à planter des arbres fruitiers, à faire des jardins et des prairies » (2). On a admis pourtant une restriction à ce propos : l'article 1728 du Code civil oblige le preneur à « user de la chose louée en bon père de « famille et suivant la destination qui lui a été donnée « par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention ». Or si le domanier couvre d'arbres la terre, s'il y crée sur une superficie trop considérable des prairies, des jardins ou des vergers, il contrevient aux dispositions de ce texte. — Toutes les améliorations qui ont changé la destination de la chose sont des innovations.

Faut-il ranger au nombre des novalités les défrichements et les dessèchements opérés sur la tenue par le colon ? C'est là une question très controversée en doctrine.

L'art. 7 de la loi du 6 août 1791 dit : « les propriétaires « res fonciers et les domaniers en tout ce qui concerne « leurs droits respectifs sur la distinction... des objets dont « le remboursement doit être fait au domanier lors de sa « sortie... se régleront d'après les stipulations portées

1. « Faire rigoler et améliorer les prés » Carris sur *l'Usement de Rohan*, p. 5

2. Aulanier, p. 210, 2^e édition.

« aux baux et baillées et à défaut de stipulation *d'après*
« les usements tels qu'ils sont observés dans les lieux où
« les fonds sont situés. » L'article 20 contient au sujet
« des améliorations à rembourser aux domaniers » une
disposition analogue. Il faut donc se reporter aux anciens
usements de Bretagne ; leur lecture n'est malheureusement
d'aucun secours. Ils n'édicte aucune règle relative à la
question et on y chercherait en vain un argument pour trancher
la controverse soit dans un sens soit dans un autre. Il y a bien
dans l'usage de Cornouailles un texte dont quelques commentateurs
ont prétendu tirer une conclusion. C'est l'article 27 qui est ainsi
conçu : « S'ils (les colons) ont fait prairies aux premières années
« de leur bail, ou *quelques autres amélioremens utiles sur*
« *le fonds*, ils en doivent être réparés à dire d'experts
« comme s'ils y avaient demeuré quarante ans ou plus. »
Cette disposition est bien vague. Elle n'édicte nullement
l'obligation de rembourser les défrichements et des-
sèchements. De *quels amélioremens* » parle-t-elle ? Au-
lanier déclare qu'elle concerne les prairies ; cependant il
pense qu'on doit l'appliquer à tous les terrains mis en
valeur, à cause des termes dont se sert Baudoin en la
rapportant (1). La signification de l'article est donc très
peu précise et ce texte nous paraît d'autant moins con-
cluuant que Girard « *qui écrivait sous l'usage de Cor-*
« *nouailles*, interdit au colon de défricher sans autorisa-
« tion » (2).

Si les usements sont muets, il reste la ressource de con-
sultier les anciens auteurs : La plus grande partie d'entre
eux ne traitent pas directement de notre sujet. Ainsi Le

1. Baudouin t. II, p. 76.

2. Le Cerf, thèse, p. 222.

Guével se contente de ranger au nombre des droits réparatoires « le premier défrichement des terres mises en valeur » (1). Sur le même usement de Rohan, Carris s'exprime ainsi : « Maison, murs, etc., tout cela appartient au colon, même ce qui a coûté pour ouvrir, premièrement, les terres labourables, faire rigoler et améliorer les prés, ainsi qu'il a été jugé par arrêt et tout cela s'estime en congément » (2). Doit-on conclure de ces paroles que les commentateurs de ce canton ont entendu autoriser le domanier à défricher sans autorisation ? Si telle était leur opinion il faut avouer que ces auteurs manquaient de logique. Carris paraît assimiler, en effet, les maisons, les murs et la première mise en culture ; or un colon ne peut pas bâtir sans autorisation. — Quant à Le Guével il déclare que le tenancier n'a, *en aucun cas*, le droit « de construire un mur, un talus, un fossé où il n'y en avait pas auparavant. » Si le domanier ne peut pas clore, il ne peut certainement pas transformer une lande en un pré ou une terre labourable. La seconde de ces facultés ne saurait, surtout en Bretagne, lui appartenir sans la première.

Gatechair dans ses mémoires sur l'usage de Brouêrec définit « le convenant ou domaine congéable : une espèce de contrat emphytéotique par lequel les seigneurs ont excité les laboureurs à entreprendre les défrichements et cultures... » M. H. de Villeneuve paraît en conclure que ce jurisconsulte accorde au colon le remboursement des dépenses occasionnées par la première mise en cul-

1. Le Guével, *Commentaire sur l'usement de Rohan*, Rennes, 1786, p. 6. Il écrit aussi (p. 89) que les défrichements sont distincts du fonds et font partie de la superficie.

2. Carris, *Mémoires sur l'usement de Rohan*, p. 5.

ture (1). Comme Le Guével, Gatechair refuse pourtant au superficiaire, la faculté de faire, sans permission expresse du seigneur, des fossés et clôtures. Il énumère ensuite les droits réparatoires entrant en prisage et ne mentionne pas les défrichements. D'ailleurs, « M. Desnos, propriétaire de domaines congéables dans l'usage de Broeréc, dans un mémoire qu'il écrivit pour répondre à la pétition du corps électoral du Morbihan et à l'*Elixir du régime féodal* (ouvrage d'un adversaire du domaine congéable, Le Quinio) ne reconnaît pas non plus au colon le droit de défricher » (2).

Le Quinio écrivait aussi (p. 76) : « le domaine congéable arrête les défrichements et dessèchements parce qu'il n'est aucun colon qui veuille s'exposer à de pareilles dépenses. *Elles ne lui seraient point remboursées dans l'appréciation de la tenue lors du congément* ».

On a déjà vu (p. 84) que Girard suppose tout le temps que les défrichements sont des innovations et que le colon ne peut les faire sans y avoir été autorisé (3).

Baudouin, qui étudie spécialement l'usage de Tréguier et Goëlle, préconise le système contraire : C'est au tenancier, dit-il, « à entreprendre les défrichements et dessèchements » mais il est permis de penser qu'il exprime une opinion personnelle. On peut du moins le déduire de la phrase suivante : « Son bail convenancier renferme pour cette entreprise un consentement suffisant du pro-

1. Voir H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 222.

2. Le Cerf. Thèse, p. 218.

3. Consulter Girard. Traité des usages ruraux, p. 8 du discours préliminaire, où il suppose que les colons doivent acquérir le droit de défricher ; p. 8 du texte où il traite des permissions données au treizième siècle par les seigneurs ; p. 87, où il parle de la défense de faire des terres chaudes « des terres égobuées ».

« propriétaire, tel que l'exige l'art. 2 de cette loi » (1). Il s'agit de l'article 2 de la déclaration du 6 juin 1768. Voici ce texte : « Il ne pourra être entrepris aucun défrichement
« ou dessèchement, dans quelque terrain que ce soit, que
« par les propriétaires desdits terrains, par les seigneurs
« à l'égard des terres abandonnées ou *du gré, consente-*
« *ment et concession des dits seigneurs et propriétaires* ». En vain objecterait-on que l'auteur des *Institutions convenancières* a écrit ailleurs : « L'on ne connaît point en
« Tréguier le Champart dont M. Duparc-Poullain, tome III
« de ses *Principes*, p. 28, surcharge encore les domaniers
« lorsqu'on laboure les terrains vagues aux environs de
« de la tenue, ce qui s'appelle égobuer ». Il s'agit d'une redevance spéciale et il est téméraire de prétendre qu'elle représentait le prix de l'acquiescement du propriétaire. Le témoignage de Baudouin n'est donc guère probant.

Aulanier mentionne une « consultation imprimée du
« 12 janvier 1791, délibérée par neuf des premiers juris-
« consultes de Rennes » dans laquelle on lit (p. 8) que
« ce serait une innovation d'accorder au colon la faculté
« de clore les terrains vagues. On suppose donc — (et
« c'est l'argument dont nous nous sommes servis tout à
« l'heure) — que le colon n'aurait pas le droit de défricher,
« car ce droit suppose presque nécessairement celui d'en-
« clore » (2).

Il semble donc qu'on soit obligé par les textes et les usages de considérer les défrichements et dessèchements comme des novalités (3). Sans doute une semblable so-

1. Baudouin, *inst. conv.*, t. II, p. 232.

2. Aulanier, p. 214. Voir Archives parlementaires, 1791, vol. 25, 4^{re} série, p. 727, Annexe au rapport d'Arnoult.

3. Il n'y a pas de raison valable pour distinguer les défriche-

lution peut choquer, peut paraître injuste et contraire à l'intérêt de l'agriculture :

« Comment est-il possible d'admettre, écrit M. Aulanier (p. 217), que les défrichements qui ont donné naissance au bail à convenant, qui en ont été l'objet primitif, soient cependant des améliorations défendues au domanier ? » — D'abord, si on admet que « le bail à domaine congéable a commencé par être une tenure d'une très longue durée, peut-être même une tenure perpétuelle » (1), cette objection historique tombe, car les domaniers étaient certains de jouir longtemps et par conséquent de profiter de leurs travaux. — Et puis pourquoi la physionomie du contrat n'aurait-elle pas changé depuis l'époque de son apparition ? Il n'est pas défendu de penser que les seigneurs ont introduit la règle, dont nous avons fait notre conclusion, dans le but de rendre les congéments moins onéreux. N'est-ce pas à la même cause que sont dus l'usage d'estimer en Broërec les bois fruitiers à la charretée, les stucs et engrais à six livres par journal au maximum ; celui de mettre en Pqher les frais du congément à la charge du colon, etc. ?... D'ailleurs c'est raisonner sur des hypothèses que d'invoquer les origines du domaine congéable.

On oppose des objections économiques. Il ne faut pas, dit-on, « condamner à une éternelle stérilité les terres « incultes » (2). On indique certaines circonstances dans lesquelles notre solution entraîne des conséquences iniques. « Les défrichements et dessèchements, écrit

ments et les dessèchements. Peu importe que ceux-ci soient plus coûteux.

1. Garsonnet. *Histoire des locations perpétuelles*. Paris, 1879, p. 396.

2. Aulanier, 2^e éd., p. 218.

« M. Guillaouard, augmentent d'une manière notable la
« valeur du sol et le propriétaire foncier ne peut s'en
« plaindre » (1). C'est au législateur qu'il convient de
renvoyer ces observations ; le rôle du commentateur n'est
pas de réformer une institution, mais d'en expliquer,
d'en préciser les statuts.

Certains domaniers avaient été jusqu'à réclamer une
indemnité pour la première mise en valeur de toutes les
terres labourables de la tenue (2). La jurisprudence et
les auteurs s'accordent pour rejeter cette prétention. Un
arrêt du 29 août 1839 cité par Aulanier (p. 203) déclare
qu'il faudrait alors « supposer que dans l'origine toutes
« les terres acconvenancées étaient incultes, ce qui n'est
« pas admissible ». La Cour de cassation, le 7 mai 1851,
s'appuie « sur un usage immémorial, résultant de tous
« les anciens procès-verbaux de congément et sur l'im-
« possibilité de procéder en ce qui touche les frais de
« premier défrichement au prisage, formellement exigé
« par les usements », à cause du « long intervalle de
« temps écoulé depuis le bail à convenant » (3) et elle
rejette la requête. Il faut remarquer qu'il s'agissait, en
l'espèce, d'une tenue située dans le ressort de l'usement
de Rohan dont le Guével était un commentateur.

L'arrêt du 29 août 1839 contient ces mots : « Considé-
« rant que Kausquer ne maintient pas que, depuis les
« concessions, il ait été fait des prairies ou défriche-

1. Guillaouard, *Traité du contrat de louage*, Paris, 1885, tome II, n° 666.

2. Le Guével cite les frais de premier défrichement des terres labourables parmi ceux qui doivent être prisés « la raison en est, « dit-il, que lors de la concession primitive, les terres étaient in-
« cultes et en friche » (p. 89).

3. D. P. 51. I, p. 276, aff. de Coëtmeur.

« ments ». La jurisprudence paraît donc reconnaître aux colons le droit d'exiger le remboursement des défrichements (1).

Les novalités doivent être décrites à l'expertise si le foncier les a autorisées soit par un consentement spécial à une ou plusieurs d'entre elles, soit par une permission générale. En principe la disposition du bail par laquelle le propriétaire accorde au domanier le droit d'innover a effet jusqu'au moment où une nouvelle assurance enlève cette faculté au tenancier. « La clause du contrat primordial, dit Baudouin (2), qui permettait de clore et de « bâtir indéfiniment suivant la volonté du colon, suffit pour légitimer tous les édifices d'une forme non « excessive quand même la tenue eût passé par congément ou par vente à plusieurs domaniers successifs ».

Si le cessionnaire d'une faculté de congément a remboursé des améliorations illicites, ce fait ne saurait être opposé au foncier et n'équivaut pas à son assentiment. Ce cessionnaire a commis une faute en payant la valeur de ces choses et c'est à lui d'en supporter les conséquences. Il n'aurait même pas recours contre le congédié « auquel il remboursa les objets blâmés » (3), parce

4. Aulanier reconnaît au colon le droit de faire des défrichements; « les interdire, écrit-il (p. 248 de la 2^e éd.), serait condamner à une éternelle stérilité les terres incultes qui sont possédées à titre de convenant ». Il est moins affirmatif en ce qui concerne les dessèchements qui, à son avis, tiennent moins à la nature du domaine congéable.

M. H. de Villeneuve (p. 220 et suiv.) repousse cette distinction; pour lui Carris, Le Guénel et Baudouin attestent que les défrichements étaient permis en Rohan, en Goello et Treguier. Dès lors, il faut les autoriser dans le ressort de ces usages et pas dans les autres. M. Le Cerf (p. 217 et suiv.) pense de même.

2. Baudouin, *Institutions convenancières*, tome II, p. 28.

3. Baudouin, *op. cit.*, tome II, p. 99.

qu'au moment où il usait de sa faculté, il agissait à la place du propriétaire ; or le propriétaire est présumé approuver les innovations dont il a acquitté le prix. De plus il serait inique de permettre au cessionnaire d'intenter une action en garantie contre l'ancien domanier ; ce serait placer en effet ce tenancier dans une situation plus dure pour une circonstance indépendante de sa volonté, celle d'avoir été expulsé non par le foncier même, mais par son délégué.

Les auteurs (1) sont généralement d'avis de ne pas autoriser le domanier à exiger le remboursement des plantations, constructions ou réédifications qui lui sont permises par le bail, mais *qu'il a faites depuis la demande en congément*. Lanjuinais et Varin avaient introduit une disposition conforme à cette opinion dans leur projet de loi sur le domaine congéable (2). On fait remarquer dans ce sens que ce système prévient des procès coûteux ; on ajoute qu'il est favorable aux intérêts des fonciers et des colons. En effet, si le tenancier plante et construit pendant les six mois qui précèdent le congément, il rend l'exercice de ce droit plus onéreux pour le propriétaire et ne retire lui-même aucun bénéfice de l'opération. — Néanmoins, l'usage est d'estimer

1. Carré (p. 292) ; Aulanier 2^e éd., (p. 177) ; Le Cerf (p. 131).

2. « Après le congément provoqué par le foncier ou par le colon, celui-ci continuera d'avoir la liberté de faire toutes les améliorations de culture et les réparations d'édifices existants. Mais dès ce moment il ne pourra reconstruire les édifices tombés en ruine, ni en bâtir de nouveaux, abattre aucun bois si ce n'est pour lesdites réparations ; il ne pourra aussi désaisonner les terres ; mais il continuera d'en jouir en bon père de famille et de suivre l'ordre de la nature ; le tout à peine d'être condamné aux dépens, dommages et intérêts qui seront vus appartenir » (titre I, art. 29).

toutes les améliorations autorisées par le bail, même celles qui ont été réalisées après le 28 mars de l'année de la demande. « Propriétaire de ses droits jusqu'au remboursement, dit Baudouin, il (le tenancier) peut en « exercer tous les actes légaux et l'amélioration est la fin « principale de la tenure convenancière » (1). M. le Cerf croit que « le mot amélioration doit être entendu ici dans « un sens restreint » (2). Cette interprétation est contestable. L'auteur des *Institutions convenancières* déclare catégoriquement que, durant l'instance, le domanier « peut exercer tous les actes légaux ».

Les innovations doivent encore être remboursées en congément si elles ont été prescrites par une possession régulière de trente ans.

Le colon peut renoncer à ce bénéfice en fournissant au foncier des « lettres de non préjudice », c'est-à-dire un acte par lequel il déclare qu'il ne demandera pas le remboursement des novalités.

La prescription est alors interrompue par cette reconnaissance, suivant les termes de l'art. 2248, et est rendue impossible pour l'avenir, parce que la possession devient précaire.

Les lettres récognitoires interrompent la prescription même relativement aux novalités qui n'y sont pas mentionnées. Ainsi, la simple omission entraîne cette conséquence, comme la dénégation formelle. Baudouin ne l'admettait pas : « si le titre, disait-il, est purement

1. Baudouin, *Inst. conv.*, t. II, p. 45.

2. Le Cerf, *Thèse*, p. 132. M. de Villeneuve, p. 337, fait une distinction et autorise « les actes qu'un fermier, dont le bail doit durer encore plusieurs années, croirait utiles à l'exploitation de la « tenue ».

« omissif... la prescription a son cours, tout ainsi qu'en
« matière féodale, le vassal ne laisse pas de prescrire,
« contre la seigneurie, le domaine qu'il a usurpé et qu'il
« omet de mentionner dans ses aveux » (1). Mais si le
colon passe sous silence une amélioration, ce doit être
dans le but d'empêcher le propriétaire de la connaître et
de requérir sa démolition. Or, la déclaration doit être dé-
taillée et son but est de renseigner le foncier sur l'état
des choses. L'omission d'un objet illicite, non accessoire
ou un peu important, « équivaut à un aveu, car la loi
« n'exige pas une reconnaissance formelle et explicite
« pour interrompre la prescription » (2) Il serait scan-
daleux que la fraude ou la négligence du tenancier puisse
être pour lui la source d'un droit et lui causer un avan-
tage.

Un arrêt du 25 mars 1847 a jugé que les aveux et dé-
clarations fournies par un co-domanier sont obligatoires
pour les autres, surtout lorsqu'ils sont reconnus exacts
et que toute hypothèse d'une collusion entre le co-doma-
nier et le foncier doit être écartée.

Enfin, le foncier a la faculté de « retenir les édifices
« et superficies qui auraient été établis en dehors des ti-
« tres et conventions, en remboursant la valeur des ma-
« tériaux et de la main d'œuvre » (art. 4 de la loi du 8
février 1897).

Ainsi, les novalités sont expertisées dans trois cas :
d'abord, si elles ont été autorisées ; ensuite, si elles ont
été prescrites ; enfin si le foncier manifeste, le désir de
les conserver. M. Gourvil avait proposé, en 1893, d'obli-

1. Baudouin, *Inst. conv.*, t. II, p. 38.

2. Le Cerf, *Thèse*, p. 230 ; Comparez Aulanier, 2^e édit. p. 221.

ger le foncier à rembourser tous « les édifices et superfices utiles à l'exploitation. »

Certains objets sont parfois embarrassants : il s'élève un doute sur le point de savoir si le congédiant est tenu de les payer ; ou bien il arrive qu'une partie s'oppose à leur prisage, sous un prétexte quelconque, en les qualifiant, par exemple, d'innovations (1). Si, en préparant leur cahier, les experts se trouvent aux prises avec de semblables difficultés, ils n'ont pas à les résoudre. Ce pouvoir ne leur appartient pas. Il leur est prescrit de décrire la chose douteuse ou contestée, de mentionner la réclamation, qui doit être signée par son auteur, et d'émettre leur avis sur la question. Ils s'inspirent, pour en découvrir la solution, des règles tracées par l'article 20 de la loi du 6 août 1791.

Le superficiaire doit user de la tenue en bon père de famille. Il ne lui est pas permis de dégrader le fonds soit en y creusant des carrières, soit en défrichant des bois taillis (2), soit « en retenant, à la veille du congément, par « une culture extraordinaire, les sucres destinés par la nature aux productions successives de plusieurs années (3).

On admet généralement aussi que le colon ne peut pendant l'instance ni abattre, ni détériorer ses droits convenanciers et les innovations retenues par le congédiant. « Le foncier, dit Baudouin, « *a jus ad rem* » par

1. On les appelle « objets débatifs ».

2. Il ne peut défricher les bois taillis, qui lui appartiennent, parce qu'il changerait la destination du fonds et qu'il s'ensuivrait le plus souvent que le terrain redeviendrait inculte (Voir H. de Villeneuve, p. 208).

3. Aulanier, 2^e édition, p. 196.

« l'exercice commencé de la faculté de réméré » (1). Cependant, si comme le proclame le même jurisconsulte, le domanier « peut exercer tous les actes légaux » (2) durant cette période de temps, il serait plus logique de ne pas lui refuser la faculté de disposer de ses droits réparatoires (3).

Quoi qu'il en soit, le rôle des experts est de se borner à constater les dégradations faites par le tenancier et, comme s'il s'agissait d'un objet débatif, à renseigner la justice qui décidera ensuite du paiement de l'indemnité, s'il y a lieu.

La description des édifices et superficies doit être tout à fait détaillée : ainsi, pour l'expertise d'un bâtiment, le procès-verbal, indiquera, le numéro du cadastre, le nom et la destination de la construction, sa forme, sa longueur, sa largeur (ou, suivant la locution courante, son franc), sa hauteur, la couverture, la surface de la maçonnerie, de la toiture, des cloisons, du plancher, des pavés et de l'aplanissement, la quantité de pierres de taille, de poutres, de chevrons, de filières, de portes, de fenêtres ; le nombre de marches de l'escalier ; les cheminées, etc.,.

..... — S'il s'agit d'une terre, d'un pré, d'un jardin ou d'un verger, il faut consigner sa situation, son numéro cadastral, son nom, sa contenance, la longueur et les matériaux des clôtures ; on mentionne, l'état de la terre, (suites de froment, de chanvre, d'avoine, de trèfle, de

1. Baudouin, *Inst. conv.* T. II, p. 47.

2. Baudouin, *Inst. conv.* T. II, p. 43.

3. Carré refuse au colon assigné en congément le droit d'anticiper la coupe des émondes des arbres, celle des taillis et en général celle de tous les bois convenanciers à l'exception des épines, ronces et autres menus objets (*Commentaire de la loi de 1791*, p. 235).

légumes, etc.. ; pré ; lande, etc...) ; on énumère les bois édificiers, on désigne leur essence ; on marque aussi la « qualité, l'âge et l'espèce des émondes des bois « fonciers ».

L'omission d'un objet dans la description peut avoir de graves conséquences : s'il n'y est pas porté, il y a lieu de penser qu'il n'a pas été estimé, et des réclamations sont susceptibles de se produire. Le foncier conserve le droit de réclamer contre l'estimation de certaines choses, même après le remboursement, s'il a pris la précaution de « faire des réserves dans le procès-verbal d'offres ou dans la quittance (1) ». Quant au colon, on ne saurait trop lui recommander de prendre garde de ne rien omettre et de désigner tous les objets lors de la montrée. Un oubli de sa part pourrait, disent les auteurs, avoir pour conséquence le rejet de la réclamation qu'il présenterait plus tard. Ils considèrent sans doute que, comme le domanier connaît mieux la tenue que le foncier, il doit être permis de s'appuyer sur son silence pour déclarer qu'une chose omise par lui n'est pas remboursable. Cela paraît sévère. Nous comprenons mieux l'arrêt rendu le 26 mai 1874 par la Cour de Rennes : Cet arrêt juge que s'il a été oublié des améliorations remboursables dans l'expertise d'une tenue, *dont le tenancier a refusé de « faire la montrée »*, celui-ci ne doit l'imputer qu'à « sa propre faute et doit en subir les conséquences (2) ».

1. Aubanier 2^e édit., p. 451.

2. *Bulletin de la Cour de Rennes*, t. V (1874), p. 94.

CHAPITRE X

DE L'EXPERTISE (*Suite*). — PRISAGE PROPREMENT DIT

Après avoir fait la description de chaque objet, les experts la relisent, en reprennent le détail et évaluent sur leur cahier les diverses choses qui y sont notées : c'est ainsi qu'ils estiment telles suites à tant l'are (1), telles clôtures et telles charpentes à tant le mètre, les maçonneries, les planchers, etc... à tant le mètre carré ; ils notent le prix de chaque porte, de chaque fenêtre, de chaque cheminée, de chaque arbre etc... Tous ces détails ne sont pas reproduits sur le procès-verbal : on se contente d'indiquer un seul chiffre : celui de l'estimation du bâtiment ou du champ tout entier : telle maison coûte 700 fr. ; tel pré sera remboursé 200 fr. par le congédiant, etc... Il est même permis par un arrêt du 16 juillet 1812 de ne porter qu'un seul chiffre pour toutes les souches et renaissances des bois taillis existant sur le domaine.

En résumé la description est détaillée et l'estimation ne l'est pas. Cette règle paraît singulière. Si les calculs des experts, dit-on, étaient insérés dans le procès-verbal, cela n'augmenterait pas beaucoup les frais du congédiant : en effet, le nombre des vacations serait à peine

1. On ne peut donner aux fumiers en terre une valeur unique sur toute la tenue : les experts doivent considérer la culture du champ où ils ont été placés et l'époque où il y ont été mis (arrêt du 2 avril 1838).

accru puisque les experts sont obligés de faire les opérations sur leur bordereau; en outre, vu la minutie de la description, le cahier de prisage ne serait pas considérablement plus long. On ajoute que, si l'estimation était détaillée dans le procès-verbal, les personnes, chargées de la faire, y apporteraient un plus grand soin et que leur travail pourrait être contrôlé par les parties et les juges (*art. 17 de la loi du 6 août 1791*).

D'un autre côté l'usage critiqué a pourtant cet avantage de rendre les expertises aussi peu coûteuses que possible : il est évident que les experts ont tenu compte de tous les objets qu'ils ont mentionnés. Ils peuvent, en outre, différer d'avis à propos de la valeur d'une partie de l'édifice, d'une porte ou d'un plancher, par exemple, mais se trouver d'accord pour l'estimation de la maison entière; cela prolongerait leurs discussions s'ils étaient obligés de s'entendre sur le prix d'un détail. Le législateur a probablement craint aussi que pour une pseudo-erreur ou une faute de peu d'importance, l'une des parties, se croyant lésée, ne réclame un second prisage, qui entraînerait de nouveaux frais, sans avantage appréciable.

Quoi qu'il en soit, il est prescrit aux experts de faire sur leur carnet de notes une estimation « par le menu », c'est-à-dire en prisant tour à tour chacun des éléments des droits édificiers (1). L'article 19 de la loi du 6 août 1791 indique la base sur laquelle ils sont tenus de s'appuyer pour fixer la somme à rembourser : « Tous les
« objets qui doivent entrer en estimation seront esti-
« més suivant leur vraie valeur à l'époque de l'es-
« timation ». — « Le congément, dit Baudouin (2), est

1. Baudouin, *Inst. conv.*, t. II, p. 63

2. Baudouin, *Inst. conv.*, t. II, p. 63.

« l'acquisition des superficies au prix actuel des con-
« naisseurs ». Comment découvrir cette « vraie valeur » ?
En ce qui concerne les bois et les litières, aucune dif-
ficulté : leur « vraie valeur » est évidemment la plus-va-
lue qu'ils donnent au fonds. Il en est de même pour les stucs
et engrais, les tissus des prairies, etc. L'originalité de la
règle apparaît lorsqu'il s'agit de priser un édifice. Dans ce
cas, les experts se bornent à apprécier les dépenses qu'en-
traîneraient l'achat des matériaux, leur transport et la ré-
munération de la main-d'œuvre. Ils devront, sans doute,
tenir compte, « s'il y a lieu, de l'état d'usure et de dé-
« térioration des objets estimés » (1). Leur mission est
en principe de déterminer, *sans avoir égard à la valeur*
vénale ou à la plus-value, le coût probable d'une cons-
truction *semblable* à celle dont ils font le prisage. Peu
importe donc, que l'édifice ait été bâti contre le paiement
d'une somme supérieure ou inférieure à celle inscrite sur
le procès verbal : la valeur réelle et actuelle de la chose
est, en effet, seule en cause.

Quelques cas d'application de cette règle générale
méritent d'être signalés. Ainsi le colon a été autorisé par
le foncier à extraire du sable et des pierres ou à couper
des arbres sur la tenue pour bâtir ou réparer des édi-
fices. A moins d'une clause expresse du bail, ces objets
seront présumés avoir été cédés au domanier et seront
prisés en congément.

« S'ils (les tenanciers) ont fait prairies aux premières
« années de leur bail, ils doivent en être réparés à dire
« d'experts..... » Telle est la disposition de l'art. 27
des usances de Cornouailles. On en conclut qu'en estimant

1. Rapport de M. Grivart, p. 15.

les droits d'un pré, il faut faire entrer en prisage non seulement « le foin de l'année non coupé, les seignées et « canaux d'arrosement ou d'écoulement, mais aussi le « tissu permanent des prairies en tant qu'il a été amé- « lioré par l'art » (travaux d'aplanissement ; arrachage des herbes nuisibles, etc....) (1).

L'article IV de la loi du 8 février 1897 prescrit aux « connaisseurs » d'évaluer « par le menu » les innovations retenues par le foncier : le législateur moderne a assimilé à cet égard le domanier à un possesseur de mauvaise foi. Ainsi, le propriétaire n'a pas le droit d'option que lui confère le dernier paragraphe de l'article 555 du Code civil, lorsque les ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi. Le texte de 1897 l'oblige à payer « la valeur « des matériaux et la main-d'œuvre ». MM. Henry, Pinchon et Gourvil (2) estiment que cette disposition est injuste ; à leur avis, c'est dans les limites de la plus-value causée au fond par l'existence des novalités conservées, que le propriétaire s'enrichit aux dépens du domanier.

En principe, c'est l'expert du congédié qui propose un prix et celui du foncier qui le discute ensuite. S'ils ne se sont pas mis d'accord, le tiers intervient pour les y mettre. Lorsqu'il n'y parvient pas, il évalue à son tour l'objet.

Le procès verbal sera rédigé dans les formes prescrites par les articles 317 et 318 du Code de procédure civile. « La minute du rapport sera déposée au greffe du tribu- « bunal (ou du bureau de paix) qui aura ordonné l'ex- « pertise sans nouveau serment de la part des experts ;

1. Baudouin, *Inst. conv.* t. II, p. 76

2. Pinchon et Gourvil, *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*, p. 110-111.

Henry, *Une vieille coutume bretonne*, p. 107.

« leurs vacations seront taxées par le président ou par
« le juge de paix au bas de la minute ; et il en sera
« délivré exécutoire contre la partie qui aura requis
« l'expertise » (Art. 319 du Code de Procédure). Aulanier est d'avis que c'est encore au greffe de la justice de paix qu'il faut déposer le procès-verbal de prisage, lorsque le tribunal a nommé les experts et n'a pas reçu leur serment. « Le système contraire, dit-il, aurait pour résultat d'augmenter prodigieusement les frais ; et puis
« le juge de paix est le juge naturel des congéments »(1).

1. Aulanier, 2^e édition, p. 151. Il est interdit à un notaire de recevoir le dépôt du cahier, Cassation, 8 avril 1845.

CHAPITRE XI

DU PAIEMENT

Les droits réparatoires et les frais dont le congédiant est redevable au colon doivent être payés avant le 29 septembre. La sanction de cette règle est que toute la procédure est à recommencer lorsqu'à la St-Michel ce paiement n'a pas été effectué par le foncier. Il faut, bien entendu, que ce retard puisse être imputé au propriétaire. (Arrêt du 16 septembre 1815). Si le colon avait, par ses réclamations, mis le congédiant dans l'impossibilité de s'acquitter avant le 29 septembre, une nouvelle demande ne serait pas nécessaire ; la procédure déjà faite n'aurait pas besoin d'être recommencée et l'époque du congément serait reportée à la St-Michel de l'année suivante. Un arrêt de la 2^e Section du 26 Frimaire an XIV a décidé que les parties devaient alors plaider au fond « sauf à effectuer « le congément à l'époque suivante. » Carré paraît admettre cette solution même au cas où le foncier aurait été négligent : « Cependant, ajoute-t-il, les défendeurs ayant eu le « droit de jouir de leur tenue un an de plus et de l'améliorer depuis le prisage fait de l'année précédente, d'être « par conséquent remboursés de leurs nouvelles améliorations, pourront demander un nouveau prisage » (1).

Le tenancier a le droit de refuser d'abandonner la te-

1. Carré *op. cit.* p. 293.

nue tant qu'il n'a pas été intégralement remboursé. Le foncier déduira de la somme représentant le prix de la consolidation, le montant des « créances qu'il peut avoir « contre le domanier, à raison du bail à domaine congéable » (1). Ainsi s'exprime l'art. 7 de la loi du 8 février 1897. Les auteurs et commentateurs de ce texte prétendent que cette disposition est conforme à la pratique suivie en congément (1). Ils admettent, avec Baudouin (2), que la compensation n'est pas possible avec toutes les sommes liquides dont le colon est débiteur vis-à-vis du foncier mais n'a lieu qu'avec celles dont le colon est débiteur en raison du contrat.

Pendant Aulanier (p. 162, 2^e éd.,) M. H. de Ville-neuve (p. 335), M. Le Cerf (p. 157 de sa thèse pour le doctorat) déclarent que « rien ne semble autoriser sa distinction précédente » et que les articles 1289 et suivants du Code civil devraient être applicables en l'espèce.

Quid dans le cas suivant : Un foncier fait estimer les édifices et superficies de quelques pièces de terre dont le colon soutient être propriétaire, fonds et droits. Le domanier refuse de recevoir le prix de leur évaluation. — Le congédiant peut alors agir de deux manières : ou bien il accepte de verser la somme représentant le remboursement des objets non contestés et de faire une offre distincte pour les autres ; ou bien il consigne le prix de toutes les choses qu'il prétend faire partie de la tenue. L'article 1244 C. c. lui donne en effet le droit

1. Voir 1^{er} rapport de M. Le Cerf, député, p. 14 (Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893) ; *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*, par MM. Pinchon et Gourvil, p. 66.

2. Baudouin t. II, p. 47, est d'avis que seules les levées arréragées de la rente entrent en compensation.

d'exiger la remise intégrale du domaine. On décide « que
« dans un cas comme dans l'autre, si le jugement déclare
« la prétention du congédiant mal fondée, le congément
« est nul pour le tout, faute d'avoir été consommé par le
« paiement » (1). Si, au contraire, le tribunal donne raison au foncier, le colon devra des dommages et intérêts (Jugement du tribunal de St-Brieuc 1833) (2).

Les objets débatifs doivent être remboursés provisoirement au colon avant son expulsion. Si le foncier prend la précaution de faire des réserves dans le procès-verbal d'offres ou dans la quittance, ou si, à défaut de cette mention, le domanier est coupable de fraude et de dol, le tribunal ordonne, en déboutant le tenancier, la restitution de leur prix (art. 17 de la loi de 1791). Le propriétaire a le droit d'exiger une caution en garantie de cette restitution et, au cas où il ne l'obtiendrait pas, de consigner la valeur des objets prisés débatement. Baudouin ne rend pas obligatoire pour le congédié la présentation d'une caution (3). Cela se conçoit, car, avant la loi de 1791, le congément pouvait être exercé à toute époque de l'année. Aussi le foncier était-il libre d'attendre la fin de l'instance engagée sur la nature des choses contestées ; il remboursait alors le montant du prisage des droits ; l'insolvabilité du colon ne pouvait lui causer aucun tort.

D'ailleurs les tenanciers ont eux-mêmes un assez grand intérêt à fournir la caution : supposons que, dans la suite, quelques-uns d'entre eux deviennent insolvables. « La

1. H. de Villeneuve, *op. cit.* p. 334. Cette solution paraît bien sévère.

2. Voir dans Aulanier, 2^e édition, p. 157, les arrêts du 126 mai 1834 et du 4 juillet 1835 qui ont jugé dans un autre sens.

3. Baudouin, t. II, p. 47.

« solidarité existe pour tous les droits et actions que le
« propriétaire peut avoir à exercer contre les domaniers,
« en cette qualité de propriétaire foncier » (1). Ceux-ci
sont donc tenus solidairement de restituer le prix des ob-
jets qu'ils avaient contestés à tort. « En conséquence, les
« colons solvables, s'il n'a pas été donné caution, sup-
« portent à eux seuls le recours du foncier » (2). Au-
lanier n'admet pas dans cette hypothèse la solidarité des
édificiers sous le singulier prétexte qu'elle mettrait « les
« colons solvables dans un grand embarras » (p. 162). Il
consentirait pourtant à n'en pas repousser l'idée, si ces
colons solvables étaient « autorisés à demeurer saisis de
« la part revenant aux insolubles, jusqu'à ce que la con-
« testation fût vidée ». Mais, de quel droit leur accorde-
rait-on cette faculté ? M. H. de Villeneuve qualifie d'ailleurs
ce moyen d'inefficace : il cite l'hypothèse de domaniers
devenant insolubles après la répartition de la somme
payée par le foncier. A son avis, la seule ressource des
colons solvables désireux d'assurer la restitution du prix
des objets débatifs « sans danger pour eux-mêmes » est
de « réclamer la consignation de la somme représentative
« de la valeur de ces objets » (3). Pourquoi le foncier s'op-
poserait-il à cette mesure ? Elle ne lui cause aucun préju-
dice et les frais ne sont à sa charge que s'il succombe.

Quand le tenancier ne consent pas à toucher le prix du
congément et à en donner quittance, il faut signifier le
cahier, faire des offres réelles et consigner.

La validité des offres réelles est subordonnée à l'exécu-

1. Carré, *op. cit.*, p. 63.

2. Comp. Le Cerf, Thèse, p. 156.

3. Cf. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 332-333

tion des conditions formulées par l'article 1258 du Code civil. Le procès-verbal de l'huissier est rédigé dans les formes prescrites par les articles 812 et 813 du Code de procédure. « Le jugement sur la régularité et la validité « des offres n'est jamais qu'en premier ressort » (1). Si le colon accepte les offres, mais refuse de signer, l'huissier relate le fait et son attestation suffit pour le prouver. Cela résulte de l'art. 813 du Code de procédure. Un arrêt du 2 prairial an XII a jugé qu'en vertu de la solidarité admise entre colons, les offres et le remboursement sont valables, s'ils sont faits à un seul des co-tenanciers. Aulanier admet (p. 164) que celui-ci a le droit de ne pas verser à ses consorts leur part tant que la somme reçue peut être diminuée, soit par un jugement refusant de ranger un objet débatif parmi les droits remboursables, soit par suite d'une revue « s'il était décidé que le foncier a une action « solidaire pour répéter le trop payé. Autrement le colon « qui a reçu et qui est tenu solidairement de la restitu- « tion se verrait gravement compromis si les co-intéres- « sés se trouvaient insolubles ».

Lorsque les offres réelles ne sont pas acceptées, il faut consigner (arrêts des 10 ventôse an XI et du 19 juillet 1814). Il n'est pas nécessaire que l'assignation invitant le colon à assister au dépôt, parvienne à celui-ci un jour franc et un jour en plus par trois myriamètres avant la date de la consignation. Il suffit que le délai soit suffisant pour lui permettre de se rendre au bureau à l'époque et à l'heure fixées. La consignation est nulle si elle est opérée en présence du colon « lequel dit qu'il « consent à recevoir le montant de l'estimation » (arrêt du 4 juillet 1835). Elle est encore nulle si elle est inférieure à la

1. Aulanier, 2^e édition, p. 168.

somme offerte (arrêts des 28 avril 1813 et du 26 mai 1834). Elle doit, afin que le congément soit valable être, faite au plus tard le 29 septembre. Bien plus, il est nécessaire de signifier le procès-verbal de dépôt et la sommation de retirer la chose déposée avant le 30 septembre. On a soutenu que, par analogie avec le remboursement en matière de retrait lignager, le foncier pouvait « notifier au colon « l'acte qui prouve qu'il a consigné le lendemain du jour « qu'il l'a fait, lorsqu'il ne consigne que le dernier jour du « délai » (Arrêt du 16 floréal, an X) (1). La Cour paraît être revenue sur cette décision le 8 juillet 1821 et avoir jugé que la sommation ne pouvait pas utilement être notifiée le 30 septembre.

La nullité de la consignation ne se couvre que par l'acquiescement donné au congément (2).

1. *Journal des Arrêts* de la Cour de Rennes, t. I, p. 713.

2. H. de Villeneuve, *op. cit.* p. 329.

CHAPITRE XII

FRAIS DU CONGÉMENT

« Les frais de la nomination d'experts, de leur prestation de serment, du prisage et de l'affirmation seront supportés, à l'égard des baux actuellement existants, par le propriétaire foncier et pour les baux qui seront faits à l'avenir, ils seront payés par ceux que les conventions en chargeront ». Ainsi s'exprime l'article 18 de la loi du 6 août et il s'exprime très mal. La rédaction est déplorable. Tout d'abord, il contient une énumération de frais qui est incomplète. C'est l'avis unanime et il n'y a pas de doutes à avoir sur ce point : le législateur a certainement voulu parler de toutes les dépenses entraînées par le congément ; « cela est dans l'esprit de la loi » (1). Les frais de dépôt, retrait et notification du prisage, des offres réelles et de la consignation doivent donc être compris parmi ceux que vise l'article 18 (2). Une seule res-

1. Comparez Aulanier, *op. cit.* 2^e édition, p. 173. H. de Villeneuve, *op. cit.* p. 325. Le Cerf, Thèse, p. 160. Carré ne s'est pas aperçu des difficultés que pouvait soulever l'art. 18.

2. « La partie congédiée, étant assignée, dit Baudouin (t. II, p. 84) et devant être présente pour la montrée de ses superficies, je pense que ses journées lui sont dues quoique dans quelques cantons elle ne l'exige pas ». Il faut donc, dans certaines parties de la Bretagne, compter parmi les frais du congément l'indemnité due au colon pour la période de temps qu'il a employée à faire la montrée de ses droits.

triction est nécessaire : le colon peut avoir sans motif valable augmenté le prix de l'opération ; il a soulevé de mauvaises contestations ; il a mis en avant des prétentions injustifiables, il a nécessité des offres réelles, une consignation, une instance en refusant à tort d'accepter la somme valablement proposée par le congédiant. Il est équitable de lui imposer alors la charge d'acquitter de semblables frais (1).

En second lieu, l'article 18 de la loi du 6 août prévoit deux hypothèses. Les oppose-t-il l'une à l'autre et leur donne-t-il des solutions différentes ? En définitive, le résultat est identique dans l'un et l'autre de ces cas. Que l'acconvenancement soit antérieur ou postérieur à 1791, *les frais sont supportés par le foncier, sauf convention contraire.*

Ce fait est incontestable et incontesté. Ainsi Aulanier (2) décide, avec les auteurs d'une consultation délibérée à Rennes le 24 août 1829, que « le colon doit les « frais du congément, quand une stipulation expresse, « *antérieure à 1791*, les a mis à sa charge » et que « ces « frais sont dus par le congédiant lorsqu'une baillée *postérieure à 1791* ne dit pas par qui ils seront supportés ». C'est exprimer deux règles identiques en termes différents et c'est interpréter l'article 18 dans le sens que nous avons indiqué. Il est impossible d'ailleurs de prétendre qu'en écrivant : « les frais seront supportés, à l'égard des baux « actuellement existants, par le propriétaire foncier », le législateur ait proscrit et annulé toute convention contraire : il eût fallu une disposition expresse, catégorique pour édicter une règle aussi rigoureuse. Il n'est pas permis davantage de contester que si les baux postérieurs

1. Cf. Aulanier, *op. cit.* 2^e édition, p. 173.

2. Aulanier, *op. cit.* 2^e édition, p. 172.

à 1791 ne désignent pas la partie à laquelle devront incomber les frais de congément, ceux-ci seront supportés par le foncier. Le propriétaire est un acquéreur (Art. 1593 du Code civil) et le silence des contractants fait supposer qu'ils ont voulu s'en remettre à l'usage (Art. 1159 du C. civil). Telle était la décision qui s'imposait déjà lors de la promulgation de la loi de 1791. La règle de l'article 1159 n'est pas en effet une innovation du Code civil : elle a été empruntée à Pothier.

La formule du législateur complique donc inutilement une question fort simple.

Notons enfin que l'expression ambiguë « baux », dont se sert l'article 18, désigne l'acconvenancement, les baux en premier détachement et non les baillées d'assurance et de congément.

En résumé, le sens de l'article 18 de la loi du 6 août 1791 est celui-ci :

« Les frais occasionnés par le congément, seront supportés par le foncier, sauf convention contraire. Néanmoins les frais entraînés par les mauvaises contestations d'une partie seront à la charge de celle-ci ».

CHAPITRE XIII

DE LA REVUE

La revue est un second prisage qui peut être réclamé par le foncier ou le colon. Elle ne « se réduit pas à un « simple contrôle des estimations déjà faites » ; mais les experts « doivent encore, s'il y a lieu, rectifier les mesures et estimer les droits remboursables qui auraient été « omis lors de la première expertise » (1).

L'article 18, § II, de la loi de 1791 a maintenu l'usage de la revue. On s'est demandé si l'article 322 du Code de procédure ne l'avait pas supprimé en reconnaissant aux juges seuls la faculté de faire procéder à une nouvelle expertise. Mais ce texte « ne peut s'appliquer qu'aux « cas où l'expertise est ordonnée comme mode d'instruction.... ou lorsque la loi renvoie, comme l'article 971, « aux formalités prescrites par le titre où se trouve « l'article 322 » (2). La loi du 6 août est une loi spéciale qui déroge au droit commun. Si l'article 322 C. Pr. avait pu modifier les dispositions du document de 1791, l'article 323 C. Pr., qui autorise les juges à ne pas suivre l'avis des agents, serait lui aussi applicable au bail à convenant. Or personne ne l'admet. Pour abolir le recours à

1. Arrêt du 2 avril 1838. — Aulanier, 2^e édition, p. 188.

2. Carré, *op. cit.*, p. 273.

la revue il eût fallu « une disposition formelle d'une loi
« postérieure également spéciale sur la matière et uni-
« quement applicable aux baux faits après sa publica-
« tion (1) ».

La revue ne peut profiter qu'à celui qui l'a requise. Carré (2) déclare que cette opinion est « conforme aux
« saines notions du droit et de l'équité » et que, dans le silence de la coutume, l'ancienne jurisprudence décidait de la sorte. D'après cet auteur lorsque Baudouin dit (3) que la revue est une réformation du premier prisage, il sous-entend : en faveur de celui qui l'a demandée.

Le procès verbal de revue « ne devient pas le titre de
« celui qui s'est borné à consentir à nommer un expert,
« sans déclarer qu'il veut lui-même prendre droit par la
« nouvelle expertise, comme demandeur ». Ce défendeur
« ne s'est pas opposé à cette nouvelle expertise parce
« que la loi le condamne à la subir » Il ne s'est donc pas formé entre lui et son adversaire « une espèce de contrat
« ou de quasi-contrat dont l'effet serait que la revue
« opérée aux frais du demandeur profiterait à l'autre
« partie. Il est bien évident qu'il s'en tient au premier
« prisage ». Enfin « lorsque la loi dit que le prisage de
« revue sera fait aux frais de celui qui le demande, elle
« décide que le demandeur en revue ne fait pas une af-
« faire commune, qu'il ne fait que la sienne propre. » Le législateur ne saurait lui avoir imposé de payer le coût d'une instance dont bénéficierait son adversaire. En conséquence la partie qui n'a point requis la revue est, obligée pour en pouvoir tirer un bénéfice, de déclarer

1. Carré, *op. cit.*, p. 144.

2. Carré, *op. cit.*, p. 276, 286.

3. Baudouin, *op. cit.*, T. II, p. 59.

que la nouvelle estimation se fera à frais communs. Aulanier cite un arrêt de la Cour de Cassation et une décision du ministre des finances rendus dans le même sens, à propos de droits d'enregistrement indûment perçus (1). Si la revue n'est utile qu'à la partie demanderesse, il en résulte qu'elle peut en tout état de cause se désister de sa demande.

Les créanciers d'une partie ont, en vertu de l'article 1166 du Code civil, le droit de demander la revue.

Jusqu'à quelle époque, la revue peut-elle être demandée ? Dans le silence de la loi de 1791, c'est à l'ancien Droit qu'il faut se reporter. Il a toujours été admis que le délai était d'une année mais il y a divergence entre les auteurs sur la question du point de départ de cette année. Carré en fixe l'époque à la date de la clôture du prisage (2). Cette opinion est inadmissible car le délai ne doit raisonnablement commencer à courir que du jour où les parties sont en mesure d'apprécier la vileté ou l'exorbitance de l'estimation. On serait donc tenté de le faire partir de la notification du procès-verbal. Baudouin (3) ne partage pas ce sentiment : « Le défendeur en con-

« gément, dit-il, n'a pas une certitude entière de son

1. Voici comment l'arrétiste résume l'arrêt de la Cour de cassation du 30 mars 1808 et la décision du ministre des finances du 24 septembre de la même année auxquels Aulanier fait allusion : « Celui qui a payé un droit d'enregistrement, plus considérable qu'il ne devait, est déchu de l'action en restitution, s'il a laissé passer deux années sans se pourvoir. Cette décision a lieu, encore que, dans l'intervalle de deux ans, la régie ait formé une demande en supplément de droits et que la liquidation nécessitée par cette demande ait précisément mis en évidence qu'il avait été perçu dès la première fois un droit trop fort ». (Sirey, t. 10. 2^o partie p. 340).

2. Carré, p. 273.

3. Baudouin, *Institutions convenancières* t. II, p. 55.

« exécution jusqu'à ce qu'il soit remboursé, *parce qu'on peut s'en désister*. Il n'a pas conséquemment d'intérêt bien marqué à se pourvoir.... etc. » Cette raison n'a aucune valeur : on ne reconnaît pas, en effet, au propriétaire le droit de se désister (1). L'auteur des Institutions convenancières en ajoute une autre qui est plus concluante : « Le congédiant, écrit-il, n'est à même de connaître la lésion qu'il souffre que par la jouissance qu'il fait des superficies depuis leur remboursement ». C'est donc à partir « de son entrée en jouissance par le paiement des droits convenanciers » que doit être compté le délai annal. Il faut appliquer cette règle à « l'une ou l'autre des parties : car la loi est égale entre elles pour la durée d'une action réciproque ». Le Guével s'exprime dans le même sens « Maître Baudouin, écrit-il, combat victorieusement l'opinion de ceux qui veulent que le délai d'an et jour commence à courir du jour de la notification du procès-verbal de prisage (2) ».

Le délai court contre les mineurs et les interdits car le Code civil les soumet au droit commun pour les prescriptions qui s'accomplissent par cinq années ou par une période de moindre durée (art. 2252, 2278). D'ailleurs, comme le dit Baudouin (3), « il serait effectivement bien difficile, après plusieurs années, de vérifier avec justesse l'état précis d'une tenue au temps du congément et par conséquent le prisage qui s'en fit alors ».

La demande en revue ne constitue pas une demande nouvelle. Elle est simplement la reproduction de la pre-

1. Arrêt du 9 juillet 1842. Voir thèse p. 74.

2. Le Guével, *Commentaire sur l'usage de Rohan*, p. 99.

3. T. II, p. 57.

mière instance en congément (1). Elle s'introduit donc dans les mêmes formes et devant les mêmes juridictions que cette dernière (2). « Il y a dit Aulanier (p. 192), « identité de raisons pour les deux cas ». Cependant Carré voudrait que seul le tribunal fut compétent pour ordonner la revue : « L'article 17, écrit-il (p. 275), accorde aux « parties, en cas de contestation sur l'estimation le droit « de se pourvoir devant le tribunal » ; et il déclare que le législateur a voulu permettre « aux tribunaux de « première instance de connaître des contestations qui « peuvent s'élever entre les parties sur la forme du prisage ou sur quelques articles estimés trop ou trop peu (3). » Un arrêt du 31 mars 1835 s'est prononcé en faveur de cette théorie. Si on se contentait d'interpréter à la lettre les termes dont se sert l'article 17, il faudrait sans doute adopter cette manière de voir. Il semble bien en effet que la demande en revue est au premier chef une « contestation sur l'estimation ». Mais les auteurs et l'usage sont d'accord pour ne faire rentrer dans les « contestations » de l'article 17 que celles qui sont relatives à la régularité du prisage et aux objets débatifs.

Aulanier pense que si, entre la date où l'estimation a pris fin et la St-Michel, le colon a fait des réparations aux superficies, il perd le droit de provoquer la revue (4).

L'existence d'une demande en revue n'empêche pas la consommation du congément : le foncier doit payer le

1. Comparez arrêt du 2 avril 1838, déjà cité. Le Cerf, thèse, p. 146. Baudouin, t. II, p. 53.

2. Cf. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 352.

3. Carré, *op. cit.*, p. 247

4. V. Aulanier, 2^e édition, p. 189.

prix fixé par la première expertise et être mis en possession au 29 septembre.

On décide, en doctrine, que si le congédiant s'avise de faire, après la consolidation, des changements sur la tenue il ne peut plus réclamer la revue. Il a, en effet, rendu la nouvelle estimation impossible ou au moins difficile. Il doit donc supporter les conséquences de son acte et être présumé avoir renoncé à exercer son droit. Un jugement du tribunal de St-Brieuc du 30 juin 1829 a pourtant admis la validité d'une demande en revue intentée dans de semblables circonstances, mais il a déclaré que le prix des édifices, où des changements avaient été opérés, ne serait pas modifié par le second prisage. Cette décision semble entraîner la conséquence suivante : le foncier conserve la faculté de demander la revue pour les objets qui sont demeurés intacts. Cela ne peut pas être, disent les auteurs, car la seconde expertise doit absolument porter sur l'ensemble des droits. « Cette condition est nécessaire, écrit M. H. de Villeneuve (1), pour que l'on juge « en pleine connaissance de cause, pour la comparaison « des résultats complets, si les deux estimations diffèrent ». C'est là un prétexte bien fragile : puisque le prisage est fait par le menu, la lésion serait aussi appréciable sur une partie que sur la totalité des droits. La vraie raison pour refuser au congédiant le recours à la revue est qu'en modifiant ou en supprimant des objets, il est censé avoir acquiescé à la première expertise.

La revue est valablement intentée contre un seul des co-tenanciers.

1. H. de Villeneuve, *op. cit* , p. 350.

On a vu (p. 112 de la thèse) que les « frais de la revue « sont supportés par celui qui la demande. »

Aussi le colon mécontent des résultats d'une expertise irrégulière a-t-il intérêt à la faire annuler pour vice de forme, plutôt que de réclamer la revue ; il oblige ainsi le foncier à payer le coût de la seconde estimation.

Ce sont uniquement les frais de la revue proprement dite que la loi met à la charge du demandeur : ainsi le supplément des droits d'enregistrement que le fisc percevrait à la suite du second prisage — (dont le chiffre serait plus fort que celui du premier) — est dû par le congédiant (en vertu du § I de l'article 18).

Les résultats de l'expertise de revue remplacent toujours ceux de la première estimation.

Ils représentent le véritable prix d'acquisition « quoique dans celle-ci (la première estimation) « le rapport des « experts soit unanime et que, dans l'autre, l'un des pri- « seurs soit d'un avis absolument négatif de l'augmenta- « tion des prix arrêtés par ses deux confrères » (1).

Le supplément dont le foncier est débiteur lorsque le second procès-verbal fixe une somme supérieure à celle indiquée par le premier « se paie, dit Baudouin (2), sans « intérêts compensatoires de jouissance, parce que, le « prisage primitif étant un titre légal, le congédiant est « possesseur de bonne foi. » Cette opinion est encore exacte : on oppose, il est vrai, l'article 1652 du Code civil lequel dispose : « l'acheteur doit l'intérêt du prix, si la « chose vendue et livrée produit des fruits et autres reve- « nus. » Mais dans l'hypothèse prévue par ce texte, le

1. Arrêt du 19 juillet 1849. — Dans le même sens arrêt de la Cour de Rennes du 9 août 1834. — Baudouin, T. II. p. 58.

2. Baudouin, *Inst. com.*, T. II, p. 58.

prix était fixé lors de la remise de l'objet : l'acquéreur est coupable de ne pas l'avoir payé. Au contraire, le foncier n'est pas en faute. — L'article 1682 ne peut pas davantage être invoqué : Si, en cas de recours pour cause de lésion, l'acquéreur qui conserve la chose doit l'intérêt du supplément, c'est que lui aussi n'est pas sans reproche : il a tiré un bénéfice scandaleux d'une vente nécessitée par un besoin pressant d'argent : il a spéculé sur la misère de son prochain. Telle a bien été la pensée du législateur : on pourrait au besoin en tirer la preuve de l'article 1684. Il serait inique de traiter le congédiant comme cet acheteur indélicat : Il n'a aucun tort.

Malgré la règle de l'ancien Droit, on reconnaît aujourd'hui aux parties la faculté de renoncer avant l'expertise en congément à recourir à la revue. Cette convention est conforme à l'esprit de la loi de 1791 : « la revue n'est « plus la règle comme dans la coutume de Bretagne ; c'est « une exception » (1). Elle cause des frais, crée une période d'incertitude et recule l'époque où le congément sera définitivement terminé. La renonciation évite ces inconvénients. Il est bon de remarquer qu'elle donne aux experts le caractère d'arbitres et que, pour être valable, elle doit être faite par des personnes capables de transiger. Les créanciers peuvent, en leur nom personnel, attaquer la renonciation faite par leur débiteur en fraude de leurs droits (art. 1167 C. C.).

1. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 348.

CHAPITRE XIV

DE QUELQUES CONVENTIONS AYANT POUR BUT DE DÉROGER AUX RÈGLES ORDINAIRES DU CONGÉMENT

Le foncier et le colon peuvent valablement convenir que, dans le cas de congément, le prix ne sera pas déterminé par des experts et fixer d'avance, en prévision de cette hypothèse, la somme qui sera due par le propriétaire. Ni l'ordre public, ni les bonnes mœurs ne s'opposent à cette décision qui s'appuie sur un usage constant. Ainsi Carré fait allusion à une ancienne baillée par laquelle le foncier avait le droit de consolider « moyennant le paiement d'une modique somme de 150 francs » (1).

Ce contrat peut-il être attaqué sous prétexte de lésion ? — Non ; car d'abord il ne transforme pas le congément en vente ; il ne modifie pas la nature de l'opération. On en trouve la preuve dans la procédure qui reste soumise aux mêmes principes : il est nécessaire d'assigner devant le juge de paix ; celui-ci ordonne le congément. — Ensuite, le jour fixé par les parties résulte d'une clause du bail. Il est dû en vertu du titre convenancier et alors les édifices et superficies conservent à l'égard du congédiant leur caractère mobilier. Comment le colon invoquerait-il alors l'article 1674 du Code civil ? (2).

1. Carré, *op. cit.*, p. 422.

2. Il importe de ne pas confondre ce cas avec celui où le colon cède ses droits au foncier « sans attendre que le congément

Le foncier et le tenancier peuvent encore utilement convenir dans le bail, que seules les améliorations faites depuis l'acconvenancement seront dues par le congédiant. Cette clause présente l'inconvénient d'être d'une application difficile : il n'est pas aisé, en effet, de déterminer lors de la consolidation l'état et la valeur des droits à l'époque où le bail a été passé.

Il arrive aussi parfois qu'en acconvençant un domaine, le foncier « se réserve, sur les droits en nature « *de souche*, une somme déterminée qu'il se fera payer « lors du congément » (1).

demandé soit ordonné par jugement et suivi d'une estimation par experts ». Les auteurs considèrent cet acte comme une vente volontaire, ne résultant pas du bail, et le foncier ne peut pas se prévaloir de la mobilité des superficies (Aulanier, *op. cit.*, p. 304. — H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 252. — Le Cerf. Thèse, p. 296).

1. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 247.

CHAPITRE XV

EFFETS DU CONGÉMENT

Le but du congément est la réunion du fonds et des droits entre les mains du propriétaire. Si donc le colon, valablement remboursé, refuse d'abandonner la tenue le lendemain de la St-Michel, on le cite directement devant le tribunal qui, après avoir constaté l'accomplissement régulier de toutes les formalités, le condamne à se retirer et ordonne l'expulsion. On peut, d'ailleurs, obtenir ce jugement avant la St-Michel, lorsque le domanier refuse les offres et paraît avoir l'intention de rester dans le domaine.

Avant de procéder à l'expulsion, on notifie le jugement et on somme le tenancier de délaisser. L'huissier se transporte ensuite, avec deux témoins, sur la tenue : il dresse l'inventaire des effets du colon et les fait transporter en dehors de la maison ; il ne leur désigne pas de gardien. Il signe, enfin, son procès-verbal rédigé comme en cas de saisie-exécution et en laisse copie. Le congédié, qui oblige le propriétaire à suivre cette procédure, doit non seulement les frais, mais aussi des dommages-intérêts. Il est même responsable du retard de son fermier. Il ne saurait, en affermant, porter atteinte aux droits du foncier (1).

1. Cf. Aulanier, p. 183. On verra plus loin, p. 137 de la thèse,

Il résulte de la consolidation que la redevance convenancière, les dimes, les corvées, les rentes, dont le colon était débiteur, sont supprimées. Le tenancier en est libéré puisque la jouissance de l'immeuble entier appartient désormais au foncier. En cas de congément d'une portion divisée du domaine, la rente est diminuée proportionnellement à cette partie. Il faut donc évaluer, fonds et droits, les terres remboursées, puis la totalité de la tenue et enfin établir le rapport existant entre les deux chiffres ainsi obtenus.

Celui qui jouissait des droits, consolidés pouvait payer par suite d'un partage ou d'un contrat de vente, une somme supérieure ou inférieure à celle dont, en vertu de la règle précédente, la redevance sera diminuée. Le foncier ne saurait en souffrir, ni en profiter. Ces arrangements ne lui sont pas opposables ; à son égard, le principe reste entier : il faut toujours procéder à une ventilation : la tenue vaut fonds et droits 100.000 fr., et la partie remboursée 10.000 fr., la rente sera réduite d'un dixième. Peu importerait qu'une fraction plus considérable ou plus petite fût payée par le domanier expulsé.

« Mais quels seront dans ces cas les effets du congément sur les rapports des colons entre eux ? (1) » C'est le sujet d'une discussion entre les commentateurs.

Examinons, d'abord, l'hypothèse où la partie congédiée s'est obligée à payer plus qu'elle n'aurait dû le faire naturellement. Le résultat de la ventilation va être de mettre à la charge des domaniers restants une portion

que nous admettons en cas de congément la résolution du bail consenti à un fermier par le colon.

1. H. de Villeneuve, p. 343 ; Aulanier, 2^e édition, p. 185 ; Le Ceif. p. 168 ; Baudouin, t. II, p. 94 et suiv.

de rente dont ils étaient dispensés. Pourront-ils réclamer une indemnité de leur consort ? « Cette espèce, déclare Baudouin, est difficile ». Les partisans de la négative raisonnent ainsi : si la partie congédiée, disent-ils, était astreinte à verser une aussi forte fraction de la rente, c'est que sa possession était avantageuse. La possession cesse ; la charge doit tomber.

Cette opinion est généralement repoussée. — D'ordinaire, objectent ses adversaires, la portion a été grevée pour compenser un avantage durable, étranger à la possession et dont le colon n'est pas privé par le congément : ainsi elle contient des édifices nombreux et chers ; leur prix élevé est acquis au tenancier. « En conséquence, les « consorts ont le droit d'exiger de lui qu'il continue à leur « assurer la même franchise pendant tout le temps qu'ils « resteront en possession de leurs parts dans la tenue ».

Passons maintenant à l'hypothèse d'un domanier « congédié d'un champ libre de charges », suivant l'expression de Baudouin. Cet auteur pense que « la convention de « libérer un cotenancier de sa part dans une rente conjointement supportable n'a trait qu'au temps durant lequel « il sera débiteur ». Donc le superficiaire expulsé ne peut pas réclamer à ses consorts une indemnité pour la diminution de rente dont son congément est la cause. Le commentateur de Tréguier et Goëlle estime pourtant que dans le cas où le domanier remboursé est celui qui payait une part trop élevée de la rente (cas dont nous avons précédemment parlé) les autres ont le droit de recourir contre lui en raison de l'augmentation de charges que leur impose la consolidation. Ces solutions sont contradictoires ; il n'y a aucune raison de distinguer. Aussi la doctrine décide-t-elle de même dans les deux espèces et autorise-

t-elle le superficiaire dispensé de contribuer au paiement de la redevance à se faire tenir compte par ses consorts jusqu'à leur congément du profit qu'ils retireraient de son départ. Elle lui reconnaît aussi la faculté de transmettre au foncier et à tout acquéreur de ses droits l'exemption de charges dont il jouissait.

On a attribué à cette question une importance beaucoup trop considérable. Elle n'a jamais, à notre connaissance, été portée devant les tribunaux et la jurisprudence n'a pas été appelée à se prononcer à son sujet. La solution généralement adoptée paraît être la plus équitable et la plus juridique : les parties auront eu presque toujours l'intention de régler leurs droits et leurs obligations d'une façon définitive : elles ont décidé que chacune d'elles contribuerait pour telle somme dans le paiement de la rente en considération des terres (jouissance du fonds et propriété des droits), qui leur étaient attribuées sur la tenue. Cette convention doit avoir effet jusqu'au congément total : leur situation respective ne saurait être changée, leurs charges ne sauraient être augmentées jusque-là. Telle a été vraisemblablement leur intention. A quoi bon leur imposer la nécessité de partager à nouveau la rente entre elles après un congément partiel quand les résultats de la ventilation ne concordent pas avec ceux de leur partage ? A quoi bon en obliger un certain nombre à payer davantage ou les autoriser à payer moins que ne le portait leur engagement ? Quoi ! Les co-partageants auraient voulu cette incertitude ! Ils auraient consenti à procéder à un nouveau partage après chaque congément partiel, à souscrire à un contrat dont les clauses étaient instables ! Ils auraient accepté la condition de faire profiter

ou de faire souffrir leurs consorts d'un congément auxquels ceux-ci seraient étrangers ! Est-il juste de le présumer ? Nous ne le croyons pas.

Par suite du congément les édifices et superficies reviennent libres entre les mains du foncier, en vertu de la règle « *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* ». Baudouin déclare que telle était la maxime fondamentale de tous les usements « parce que la résolution du bail « consenti aux domaniers sortants se fait *ex natura contractus* » (1). Il est d'ailleurs de principe que les colons ne peuvent pas nuire par des conventions passées entre eux ou avec des tiers aux droits qui résultent pour le foncier de son titre (2).

Le droit réel d'hypothèque inscrit sur les droits conve-
nanciers disparaît donc ; il ne grève plus la tenue, et les créances, dont il était garant, deviennent exigibles de plein droit (3). Il existe, en dehors des raisons générales qui ont été exposées ci-dessus, deux motifs spéciaux pour décider ainsi : d'abord un texte du Code civil, l'article 2125 ainsi conçu : « ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un « droit suspendu par une condition, ou résoluble dans « certains cas, ou sujet à rescision ne peuvent consentir « qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou « à la même rescision ». Or, le domanier a un droit résoluble. — Ensuite les droits superficiaires sont meubles à l'égard du foncier qui agit en vertu de son titre. Le propriétaire consolidant ne saurait être obligé de souffrir des hypothèques portant sur des biens qui, pour lui,

1. Baudouin, t. II, p. 89.

2. Cf. H. de Villeneuve, p. 272.

3. Art. 41 de la loi du 8 février 1897, § III.

ne sont pas des immeubles (art. 2118-2119, C. c.) (1).

La rigueur de cette règle a été atténuée par l'article 11 de la loi du 8 février 1897 : avant la promulgation de ce texte, la garantie offerte par les domaniers à leurs prêteurs était trop fragile, trop incertaine pour leur assurer le crédit nécessaire à la bonne exploitation de leurs terres. Ils trouvaient difficilement à emprunter : la perspective de voir s'évanouir tout à coup l'hypothèque qui assurerait le remboursement de la dette éloignait les capitalistes. Les créanciers pouvaient, sans doute, sauvegarder leurs intérêts et leurs droits en formant opposition entre les mains du congédiant ; celui-ci était obligé de tenir compte de cette opposition et d'en obtenir mainlevée ou de consigner. Cependant on n'était pas d'accord sur le point de savoir si les créanciers hypothécaires primaient les créanciers chirographaires ou si la somme due au colon devenait leur gage commun sans qu'il y ait lieu de distinguer entre eux.

Cette situation était déplorable à trois points de vue : celui du domanier, celui des prêteurs et celui de l'intérêt général. « Frappé de ces inconvénients, l'auteur de l'une « des propositions multiples, qui ont été soumises à la

1. M. Pinchon prétend qu'en principe les droits convenanciers sont immeubles même vis-à-vis du foncier ; que la fiction a été introduite pour protéger certains droits du foncier et doit être par conséquent restreinte à ces cas et comporter de nombreuses exceptions.

Cette opinion ne nous paraît pas être celle des auteurs dont M. Pinchon s'est amusé à relever les contradictions ou les fautes de langage. Tous ont généralisé la fiction : le principe est, comme le dit Carré (p. 95) : les édifices et superficies sont meubles à l'égard du propriétaire foncier et immeubles à l'égard de tous autres (Cf. *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*, par MM. Pinchon et Gourvil ; Morlaix, p. 118 et suiv.).

« Chambre des députés, l'honorable M. Gourvil, a de
« mandé qu'un droit de préférence fût accordé aux créan-
« ciers hypothécaires du colon sur le prix des droits édi-
ficiers » (1). Ce projet fut favorablement accueilli et l'ar-
ticle 11 de la loi de 1897 fut la conséquence de cette inter-
« vention : « En cas de congément, d'exponse ou de vente
« sur bannies; y est-il dit, les créanciers hypothécaires du
« domanier auront un droit de préférence sur les sommes
« attribuées à ce domanier, d'après le rang de leurs ins-
« criptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

« Sera nul tout paiement effectué par le foncier à l'en-
« contre de ce droit de préférence.

« Le congément, l'exponse et la vente sur bannies ren-
« dent exigibles les créances hypothécaires consenties par
« le domanier sur ses droits convenanciers ».

En résumé, le congément continue, comme par le passé,
à purger les édifices et superficies des hypothèques exis-
tant sur eux et à supprimer aussi tout effet au terme, mais
un droit de préférence sur le prix survit au droit de suite.
Cet avantage est conféré tant aux créanciers privilégiés
qu'aux créanciers hypothécaires (2). Tous ces créanciers
sont colloqués, aux termes de l'article, suivant le rang de
leurs inscriptions ; il faut ajouter : et conformément aux
« dispositions particulières de la loi, par exemple des
« articles 2135 et 2103 du Code civil » (3).

« A défaut d'inscription, ceux même des créanciers qui
« en sont dispensés n'auront aucun recours à exercer

1. Rapport de M. Grivart, sénateur, annexe au procès-verbal de la séance du 2 juillet 1896, page 26.

2. La rédaction de l'art. 11 est générale : M. Hervé de Saisy dans son contre-projet, disait : « les créanciers ayant une hypothèque « légale ou une hypothèque conventionnelle ».

3. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 131.

« contre le foncier qui, n'ayant d'ailleurs pas reçu d'opposition, se sera libéré au préjudice de leur hypothèque ». La raison en est que seule l'inscription peut renseigner le congédiant sur les droits hypothécaires. On ne saurait par conséquent le rendre responsable du paiement qu'il a fait dans l'ignorance d'une charge occulte. D'une part, il n'est pas dans les conditions voulues pour affranchir l'immeuble au moyen de la purge, car il n'est pas juridiquement un acquéreur. D'autre part, les auteurs de la loi n'ont pas voulu lui imposer les frais d'une procédure spéciale, frais qui pourraient n'être pas en rapport avec le prix modique du congément.

« Sera nul, dit la loi, tout paiement effectué par le foncier à l'encontre du droit de préférence appartenant aux créanciers dont l'hypothèque ou le privilège est inscrit. » Que devra donc faire le congédiant pour éviter les conséquences de cette disposition ? Il se mettra à l'abri de tout recours « en procédant comme en cas de saisie-arrêt : Il lui suffira de notifier au domanier les inscriptions prises avec interpellation d'en faire obtenir main-levée et d'offrir paiement sous cette condition, puis, en cas de non main-levée, de consigner ce qu'il doit » (1).

Les créanciers ont le droit de demander la revue, mais ils ne peuvent évidemment pas requérir la mise de l'immeuble aux enchères et adjudications publiques : en effet, le foncier n'est pas un acquéreur et les articles 2180 et suivants C. c. sont étrangers à notre espèce.

On a vu que « pour rendre admissible l'action des créanciers » (2), le dernier paragraphe de l'article 11 dé-

1. MM. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 133-134.

2. M. Le Cerf: *Rapport fait au nom de la commission de la Chambre*

clare que les dettes du tenancier garanties par un privilège ou une hypothèque sur les droits sont rendues exigibles par le congément. Le terme convenu cesse donc d'avoir son effet du jour où est payable la somme représentant le prix de la consolidation, c'est-à-dire à partir de la Saint Michel.

Les auteurs décidaient déjà avant la promulgation du nouveau texte que le débiteur était privé du bénéfice du terme par un congément, qui, supprimant l'hypothèque, « enlevait au créancier le fondement de sa confiance (1).

Mais la règle comportait de nombreuses exceptions : Baudouin ne l'appliquait pas « lorsque par la modicité de « la créance ou l'aisance certaine du colon qui est rem-
« boursé, il n'y avait aucun danger dans l'attente du
« terme » (2). Sans aller jusque-là, les commentateurs admettaient qu'en offrant aux créanciers des garanties comme une nouvelle hypothèque ou une caution, le congédié évitait l'échéance immédiate des créances (3). Le colon, disaient-ils, n'est pas en faute ; l'article 1188 du Code civil est inapplicable ; le créancier n'est pas lésé par cette substitution. Pourquoi la refuserait-il ? Aulanier estimait que si le foncier consentait à se charger « des
« créances non exigibles hypothéquées sur les édifices et
« superficies », le terme prescrit était maintenu. Il tirait argument de l'article 2167, C. c. M. Le Cerf objecte avec raison : « Le congément fait disparaître les charges que le
« colon avait imposées à la tenue ; la convention des par-
« ties ne peut pas avoir pour effet de prolonger l'exis-

des députés ; annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893, n. 16.

1. Baudouin, *op. cit.*, t. II, p. 168.

2. T. II. p. 169.

3. Baudouin t. II, p. 169. Aulanier 2^e édition p. 324. H. de Ville-neuve p. 282. Le Cerf, Thèse p. 319 et 321.

« tence de charges que la loi déclare éteintes ; elle peut
« seulement créer de nouvelles charges. De cette obser-
« vation il résulte que l'art. 2167 n'est pas applicable ici ». Aulanier ajoutait que les créanciers dont les droits demeurent intacts n'ont pas de motifs pour se plaindre de la convention passée entre le foncier et le colon. « Il nous
« paraît inadmissible, répond M. Le Cerf, qu'on puisse
« sans l'assentiment du créancier changer la personne
« du débiteur, et remplacer par une sûreté nouvelle celle
« qui vient d'être éteinte par un acte légal » (1).

L'aspect de la question a-t-il été modifié par l'article 11 de la loi du 8 février 1897 ? Le texte est formel : tout congément entraîne l'exigibilité des créances hypothécaires et privilégiées : il confère à ceux qui les possèdent un droit de préférence sur le prix. « L'exigibilité a lieu de plein droit » (2). Il faudrait donc décider, si on interprétait l'article à la lettre, que le colon ne peut, en aucun cas, se soustraire à la déchéance du terme et au remboursement immédiat. Une solution aussi radicale déplait à MM. Pinchon et Gourvil ; ils invoquent la raison d'être de cet article : « celui-ci n'est applicable, écrivent-ils, qu'autant que les éventualités qu'il vise ont pour effet de
« faire évanouir les privilèges et hypothèques, dont sont
« grevés les droits convenanciers » (3). On peut présumer que, malgré les termes précis de la loi, le silence du législateur, relativement aux conventions ayant pour but de maintenir les garanties, porte à croire qu'il n'a pas songé à ces hypothèses. Nous partageons à cet égard l'opinion des commentateurs du texte du 8 février. Seule-

1. Le Cerf, Thèse, p. 323.

2. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 134.

3. P. 135.

ment nous ne saurions admettre la conclusion qu'ils en tirent et nous refusons au congédié le droit d'opposer valablement à ses créanciers hypothécaires l'arrangement conclu entre lui et le foncier dans le but de conserver l'hypothèque et retarder l'exigibilité de la dette. Nous le lui dénions, avec M. le Cerf, dont les arguments, reproduits ci-dessus, sont excellents :

Les crédientiers peuvent-ils, lors du congément, réclamer le principal des rentes constituées hypothéquées sur les édifices et superficies ? La plus grande partie de la doctrine autorise le *colon* à opter entre le remboursement du capital de la rente constituée et l'offre d'une garantie nouvelle : « Ce n'est pas par son fait, dit M. de Villeneuve, que, les sûretés données ont disparu : Or c'est la condition qu'exige l'article 1188 pour le déclarer déchu du bénéfice du terme » (1). De plus, aux termes de l'article 1917 (2°), le débiteur d'une rente peut échapper à l'obligation de payer le capital en donnant de nouvelles hypothèques, lorsque les anciennes ont été éteintes par cas fortuit (2). Or le congément est, écrit Aulanier, un cas fortuit ou le résultat de la force majeure. MM. Pinchon et Gourvil, qui déclarent que la loi de 1897 n'a pas innové sur ce point, émettent un avis contraire : Pour eux les crédientiers « peuvent, en cas de congément, exiger les capitaux de ces rentes » (3).

On présume que les rentes imposées sur la tenue sont assises sur les droits édificiers et que le domanier en est débiteur. Les créanciers peuvent combattre cette présomption en démontrant que ces rentes ont été créées par

1. H. de Villeneuve, p. 285.

2. Baudry-Lacantinerie, *op. cit.*, t. III, p. 531.

3. M. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 134.

le foncier ; « mais ils allégueraient inutilement leur existence immémoriale ; elle serait absolument insuffisante « et sans titres contradictoires avec le seigneur ; ajoutons : on sans anciennes déclarations non impunis) « le propriétaire d'une rente ne saurait la prétendre assise que sur les droits » (1). Il résulte de cette présomption légale qu'en principe, la rente s'éteint en cas de congément et que son capital devient exigible et est dû sur le montant de l'estimation.

En cas de congément partiel, les servitudes *purement conventionnelles* « qui ne sont pas nécessitées par la nature des choses, telles, par exemple, que l'obligation « d'entretenir un fossé, de réparer seul un chemin commun, le droit de laver et rouir dans un étang, de battre dans une aire, de puiser au puits situé dans la portion d'un autre domanier » (2) cessent d'exister respectivement à la portion de la tenue congédiée séparément (3). Il en est ainsi pour les servitudes actives comme pour les servitudes passives. Le foncier ne peut, en effet, profiter ou souffrir des conventions particulières des colons : elles sont lettre morte à son égard.

Quant aux servitudes nécessaires à l'exploitation de la tenue, c'est-à-dire celles dont parle l'article 686 du Code civil, elles survivent au congément.

Un arrêt du 26 août 1826 a même jugé que les servitudes de cette catégorie, acquises par le tenancier sur un autre fonds, sont également maintenues.

L'usufruit des droits convenanciers, qu'aurait consenti le colon, est résolu par la consolidation. L'usufruitier de-

1. Baudouin, t. II, p. 161.

2. Baudouin, t. II, p. 93.

3. Cf. Aulanier, p. 184, 2^e édition.

mande alors que toute la somme remboursée soit placée et les intérêts lui en appartiennent (argument, art. 602 et 603 Code civil).

Lorsque les droits réparatoires ont été vendus à réméré, l'exercice du congément entraîne l'impossibilité d'user de la faculté de rachat : celle-ci est considérée comme n'ayant pas été stipulée et l'acquéreur touche la somme payée par le foncier qui consolide.

La résolution des charges existant sur les droits superficiaires ne se produirait pas dans l'hypothèse de vente volontaire consentie par le colon au foncier. La même solution est admise par les auteurs si le propriétaire a acquis à l'amiable les édifices et superficies après le prononcé du jugement de congément, mais avant le prisage. On discutait autrefois cette question : Presque tous les auteurs (1) et la jurisprudence (2) la résolvaient dans le sens qui vient d'être indiqué. Le doute n'est plus permis depuis la loi de 1897 : le projet primitif portait que l'arti-

1. Voir pourtant *Contrà* : Carré, *op. cit.*, p. 342 et suivantes qui appliquait uniquement l'art. 2125 du Code civil et argumentait d'une décision de l'enregistrement dispensant de la transcription les actes de la cession des superficies au foncier. Comparer aussi Paul Henry, *Une vieille coutume Bretonne*, p. 44.

2. Voir Cassation du 16 juin 1811 ; Cour de Rennes, 28 janvier 1826 ; Trib. de Lorient, 18 juillet 1844 ; Cour de Rennes, 29 août 1844. Voici les principales raisons qui militaient en faveur de cette opinion : La mutation ne s'opère pas *ex natura contractus* : l'art. 2125 n'est donc pas applicable. L'art. 17 de la loi du 6 août 1791, est étranger à la question des formalités nécessaires pour anéantir les charges qui pèsent sur les droits. Enfin « le système contraire favoriserait la fraude au préjudice des créanciers légitimes, « qui se verraient exposés à perdre leurs gages par un accord entre le propriétaire foncier et leur débiteur, accord qui ne leur offrirait plus aucune des garanties de publicité et de juste estimation qu'offre au tiers le congément... » (Trib. de Lorient, 18 juillet 1844).

cle 11 n'était applicable « qu'en cas de congément *judiciaire* » (art. 5). Le texte promulgué ne contient pas ce dernier terme, mais il résulte des travaux préparatoires et notamment du rapport de M. Le Cerf que cet adjectif a été supprimé comme inutile.

Cette disposition offre le grand avantage de « décourager la collusion et la fraude, car ce n'est pas le jugement, mais le prisage qui, en donnant de la publicité à l'expropriation du colon, permet au créancier de prendre des mesures pour la conservation de ses droits »⁽¹⁾.

L'hypothèque consentie par le propriétaire sur le fonds s'étend aux édifices et superficies acquis *par congément*. La consolidation a été opérée à la suite de l'exercice d'un droit foncier, par application d'une clause proprement dite du bail à convenant. Elle a eu lieu en vertu d'une cause préexistante et connue : c'est là une de ces améliorations dont parle l'article 2133. — Les droits acquis à la suite d'une aliénation volontaire, ne peuvent pas être considérés comme tels. La vente est celle d'un immeuble spécial, distinct comme celle qui serait conclue entre le domanier et un tiers et l'article 2133 n'est pas applicable. Néanmoins, le débiteur a, aux termes de l'article 2211, la faculté d'obliger le créancier hypothécaire à poursuivre la vente de la tenue droits compris et non pas seulement celle du fonds : la ventilation se fait ensuite du prix de l'adjudication, s'il y a lieu.

On a vu (p. 100 de la thèse) que l'article IV de la loi du 8 février 1897 a assimilé sur un point le domanier à un possesseur de mauvaise foi : le congédiant qui retient

1. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 279.

des innovations paie la valeur des matériaux et la main-d'œuvre, comme le propriétaire qui conserve les constructions, plantations et ouvrages faits par un tiers sur son bien (art. 555 du Code civil). Cette assimilation n'existe que dans cette hypothèse : le législateur l'a rejetée en principe et le même texte en fournit la preuve : le colon ne peut pas, en effet, être forcé, à l'époque du congément, de supprimer les améliorations non autorisées : « il aura le choix soit de les enlever, soit de les abandonner sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autres » (art. IV). Les rapporteurs de la loi justifient ainsi cette disposition : « le domanier n'a pas agi sans titre ; il a simplement excédé les limites que son titre lui imposait. D'un autre côté l'article 555 n'est pas à l'abri de la critique et depuis longtemps les auteurs sont presque unanimes pour en demander la réforme (1)..... Le domanier a, dans la tenue, des droits étendus, en considération desquels il y a lieu d'accorder une grande latitude à sa jouissance, et s'il a fait sans autorisation du foncier des travaux qu'il jugeait utiles à l'exploitation du domaine, il semble que c'est assez lui refuser le droit d'en exiger le remboursement, même dans les limites de la plus-value, sans le soumettre de surcroît à l'obligation de payer des dommages-intérêts à raison du non-enlèvement » (2).

Quid en cas de congément des droits convenanciers d'une tenue, dont un des époux, mariés sous le régime de la communauté, est foncier ? Ces droits seront-ils classés parmi

1. Rapport de M. Le Cerf, député. Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893, p. 12.

2. Rapport de M. Grivart, sénateur. Annexe au procès-verbal de la séance du 2 juillet 1896, p. 20.

les propres ou parmi les biens communs ? Quoique les édifices et superficies soient immeubles à l'égard du congédiant, ils sont considérés comme propres au conjoint propriétaire de la foncialité : la faculté de congédier étant « substantielle au contrat de domaine » (1) ils sont réunis au fonds en vertu de ce contrat : ils sont l'accessoire de ce fonds ; ils doivent avoir, la même nature, la même qualité que lui et subir son sort (2). — Il est dû récompense à la communauté en vertu de l'article 1437 du Code civil. La femme qui n'a pas pris part au congément de son domaine n'est pas obligée de l'indemniser : elle a la faculté de déclarer qu'à son égard la consolidation est non avenue et de demeurer purement foncière. Il serait inique de lui faire supporter les conséquences de la mauvaise opération du mari : La communauté doit les prendre à sa charge.

Un colon a été congédié de la tenue : il était propriétaire des droits réparatoires qui étaient, respectivement à lui, des immeubles soumis aux prescriptions des articles 1402 et 1404 al. 1 du Code civil. Il exercera une reprise. Celle-ci sera égale à la somme fixée par l'expertise et reçue par le domanier à la suite du congément (art. 1436 al. 3). La règle comporte une exception : La femme est fondée à réclamer davantage à la condition de prouver que son mari et le congédiant se sont entendus pour faire estimer ses droits à un prix inférieur à leur valeur réelle. L'article 1436 ne fait pas obstacle à cette décision : Dans l'hypothèse d'une vente volontaire, la femme ne peut être frustrée : il est nécessaire qu'elle donne son consentement à

1. Baudouin, t. II, p. 233.

2. Cf. Aulanier, 2^e édition, p. 269. H. de Villeneuve, *op. cit.* p. 199. LeCerf, thèse, p. 177.

l'aliénation de ses immeubles personnels (article 1428, al. 3). Il n'en est pas de même en cas de congément : Elle demeure étrangère à l'opération ; il arrive parfois qu'elle l'ignore. « Des prisages apparents, évaluant les choses « au-dessous de leur vraie valeur » (1) dans le but de faire tort à la femme, ou aux créanciers de la communauté sont donc possibles. Rien de plus juste que de permettre à ces personnes d'éviter les conséquences d'une semblable fraude.

Le bail, par lequel le colon a affermé les droits conventionniers à un tiers, est-il rompu par le congément ? L'ancien Droit résolvait la question par l'affirmative ; il appliquait l'axiome « *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* ». Le problème est aujourd'hui plus délicat et la preuve en est qu'Aulanier émet, dans la seconde édition de son ouvrage, un avis opposé à celui qu'il avait formulé dans la première. Il s'était d'abord prononcé en faveur du maintien du bail : La maxime « *resoluto jure...* » n'est plus, disait-il, d'une application aussi générale qu'avant l'apparition du Code civil. Les articles 595, 1673 et 1743 dérogent à ce principe ; le propriétaire, qui exerce le réméré, doit notamment respecter aujourd'hui le bail fait sans fraude par l'acquéreur. « Ce cas a une analogie évidente avec celui du congément ». L'article 16 de la loi de 1791 renvoie « aux lois générales du royaume établies « ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture relativement « aux baux à ferme, en ce qui sera applicable au bail à « convention ». C'est bien « dans l'intérêt de l'agriculture » qu'ont été rédigés les articles précités. Le bail du fermier du colon est donc opposable au congédiant.

1. Baudouin, *op. cit.* T. II, p. 155.

L'opinion adverse oppose les arguments suivants : le domanier n'a sur l'immeuble qu'un droit de jouissance « analogue à celui du fermier ; son droit de propriété sur « les superficies n'est qu'un accessoire ; il est détenteur « précaire du fonds ; lorsqu'il afferme ses droits conve- « nanciers, il cède à son fermier son droit de jouissance « sur le fonds et lui loue ses superficies. Il est dans une « position analogue à celle du locataire d'une maison que « ce locataire garnirait de meubles pour la sous-louer » (1). Il n'y a par conséquent aucun rapport entre l'espèce de l'article 1673 et celle dont il est actuellement question. Le colon ne peut pas conférer un droit qu'il n'a pas et un preneur ne peut pas sous-louer pour une durée plus longue que celle du bail principal. Les partisans de cette manière de voir tentent de renverser l'argument tiré de l'article 16 de la loi de 1791 et même d'en tirer un en faveur de leur thèse. Ce texte assimile dans une certaine mesure le bail à ferme et le bail à convenant : il établit un rapport entre eux puisqu'il permet d'appliquer les mêmes règles à l'un et à l'autre de ces contrats. Dès lors, le sous-locataire d'un preneur ordinaire et le fermier du colon doivent être dans la même situation respectivement au propriétaire ou au foncier. Cette solution qui empêche le propriétaire d'avoir à subir les conséquences d'un acte de mauvaise gestion du colon, ou à prouver une collusion entre celui-ci et son locataire, est assez dure pour le domanier qui trouvera difficilement un fermier sérieux dans de pareilles conditions. Il est vrai qu'il lui reste la ressource d'obtenir une assurance du foncier, de vendre ses droits, de demander son remboursement, de faire l'exponse payante de la loi du 8 février 1897, etc.

1. Le Cerf, thèse, p. 165.

Le fermier, dont le bail est rompu par la consolidation, peut se faire donner des dommages-intérêts si le colon ne parvient pas à prouver que son preneur savait louer des droits préparatoires. Il ne lui est pas permis de reprocher au superficière de ne pas avoir écarté le danger de l'éviction au moyen d'une assurance.

Le fermier touche, sur le prix du congément, la valeur des améliorations qu'il a faites. Son bail contient quelquefois une clause dans laquelle il s'interdit de réclamer le paiement de ces améliorations : cet engagement n'a pas effet en cas de consolidation : il a, dit Baudouin, pour objet unique d'exempter son bailleur de rembourser lui-même les augmentations » (1).

Le foncier qui poursuit le congément contre le tenancier n'a pas à s'inquiéter du fermier des droits. Il s'adresse au colon seul pour toutes les contestations qui peuvent naître au cours de l'instance et n'intervient pas dans les rapports du tenancier et du sous-locataire.

Notons en terminant deux conséquences des principes qui dominent la matière : d'une part, la consolidation réalisée par congément ne donne lieu qu'à la perception du droit de vente mobilière; d'autre part, la résolution du bail à convenant s'opérant « *ex natura contractus* », la transcription n'est pas nécessaire (2).

1. Baudouin, t. II, p. 92.

2. Cf. Aulanier, 2^e éd., p. 333; Henry, p. 61.

SUPPLÉMENT A L'ÉTUDE DU CONGÉMENT. — ÉNUMÉRATION DES
RÈGLES DE L'ANCIEN DROIT QUI NE SONT PLUS SUIVIES
AUJOURD'HUI.

I. — Des personnes ayant la capacité de congédier.

Le tuteur avait le droit de congédier sans avis de parents, ni décrets de justice. — Duparc-Poullain (tome V, p. 33) s'exprime dans le même sens. Les auteurs estiment que tel était le principe certain. Cependant Gâtechair dit (1) : « Le tuteur et le « curateur ne peuvent congédier » et Le Guével écrit sous l'article 15 de l'usage de Rohan : « Le tuteur ne peut exercer ni « par lui-même, ni par un cessionnaire le congément sur les « domaines du mineur durant le cours de la tutelle. Cette faculté lui est absolument interdite par cet article et la mesure, « prohibition absolue, s'étend au mineur émancipé, mais cette « prohibition cesse dans le cas d'un avis des parents nomina- « teurs, homologué par un décret de justice » (2).

Dans l'usage de Rohan, « à cause de l'importance des ré- « versions (3) » « les domaniers ne pouvaient congéder sans « le consentement des propriétaires » (article 16 de l'usage).

« Veuve sans le seigneur n'exerce congément » dit le seizième des trente-cinq vers résumant les trente-cinq articles de

1. Voir le supplément de l'Usance de Brouërec, Mémoires du sieur Gâtechair dans la « Coutume de Bretagne et usances particulières « de quelques villes et territoires de la même province, avec des observa- « tions très sçavantes, quantité de décisions et d'arrêts, par M. ***. Nantes, 1725, p. 56.

2. Le Guével, *Commentaire sur l'Usage de Rohan*. Rennes. 1786, p. 128.

3. Baudouin, t. I, p. 114.

l'usage de Rohan (1). D'autre part, le propriétaire ne pouvait congédier les domaniers qui faisaient partie du douaire parce que les déshérences augmentaient l'usufruit de la douairière (2). Ces prohibitions fondées sur l'expectative des déshérences, sont spéciales à l'usage de Rohan.

II. — *Epoque des congéments, baillées et tacite reconduction.*

« Le seigneur peut congédier son domanier sans distinction des temps de l'année ». Il peut l'expulser quand bon lui semble (Dufail, livre I, chap. 243; Baudouin, t. I, p. 130; H. de Villeneuve, p. 304) (3).

Girard demande (p. 125) qu'un des co-fonciers ne puisse accorder une baillée qu'après avoir obtenu de ses consorts un pouvoir en due forme (4).

Duparc-Poullain (Principes, tome IV, p. 86) dit que l'héritier bénéficiaire ne pouvait accorder des baux qu'en se soumettant à certaines formalités (Voir Aulanier, 2^e éd., p. 96) (5).

Il n'était pas dû de récompense à la communauté à cause des commissions déboursées pour assurance du convenant propre à l'un des conjoints. Cette règle était passée en usage et s'appliquait même si le cours de la nouvelle baillée n'avait point commencé avant la dissolution de la communauté, à moins qu'il n'y ait eu « une notable anticipation capable de faire présumer un avantage frauduleux » (6).

L'article 3 de l'usage de Cornouailles autorisait le foncier à congédier pendant le cours de la baillée s'il avait besoin

1. Voir Carré, *Commentaire de la loi du 6 août 1791*. Notice de Muorcet de Kerlanet sur les anciens usements, p. 29.

2. En ce sens Le Guével et Caris.

3. Cf. th., p. 46.

4. Cf. th., p. 46.

5. On a vu p. 47 de la thèse que Baudouin soutenait qu'un héritier bénéficiaire ne pouvait concéder des baillées d'assurance sans le concours des créanciers.

6. Baudouin, t. II, p. 133.

de se loger dans la tenue et à condition d'indemniser le colon (1). En Rohan, le propriétaire pouvait expulser le domanier lors et toutefois que bon lui semblait, même avant la fin de l'assurance. Mais alors il devait rendre les deniers reçus (article 10 de l'usage). D'après M. Derôme, l'usage de laisser jouir les tenanciers jusqu'à la fin de la baillée aurait cependant prévalu (2).

Lorsque le fondeur acconvençait un domaine, c'est-à-dire vendait les édifices et superficies à un domanier et congédiait ensuite, soit avant, soit après l'expiration de la baillée que contenait implicitement cet acte de vente, le colon expulsé avait, aux termes de l'article 11 de l'Usement de Rohan, « l'option de demander le remboursement des édifices, superficies et autres droits convenanciers à dire d'experts ou d'exiger du seigneur le capital du contrat de vente ». Le Guével lui refuse cette faculté : il n'accorde au domanier que le pouvoir d'exiger le remboursement sur le pied d'un prisage par experts (3).

III. — Prisage.

On décidait que les blés, blés noirs et « autres gageries » semés au printemps n'étaient prisés, conformément à l'art. 252 de la Coutume, que « comme semence et labourage » s'ils étaient en herbe et si le premier jour de mai n'était pas passé. Mais « le dit jour passé qu'ils commencent à être en tuyau » on les estimait pour ce qu'ils pouvaient apporter de paille et de grains

1. Voici comment Furic apprécie cette règle : « On douterait fort, écrit-il, si pendant le bail, le seigneur pourrait user de cette faculté quelque offre qu'il fit de dédommager ; tant parce qu'un homme ne peut pas honnestement contrevenir à son propre fait que parce que *in prædiis rusticis*, le privilège de la loi *Ædes* n'a lieu, ains seulement *in urbanis*. Que si toutefois la chose a passé par arrest, il faut révéler cette doctrine et non point l'examiner ».

2. Voir Derôme, *Revue Critique de législation et de jurisprudence*, 1863, t. XXII, 3^e livraison, p. 216, 217 et 6^e livraison, p. 528.

3. Le Guével, *op. cit.*, p. 104, 105, 106.

en Août. On ne déduisait pas alors les frais de semence et de labourage mais « on rabattait ceux de la récolte future et la « dime qui faisait une partie des fruits mêmes » (1).

Les experts estimaient seulement le foin de l'année non coupé, les seignées et courants d'arrosement ou d'écoulement des prairies, mais ils ne prisait pas le tissu permanent (2).

Dans l'usage de Broërec « les arbres portant fruit sont « estimez à la charretée comme si c'était simple bois à chauffer » (3). « L'ancienne jurisprudence avait généralement « adjugé les châtaigniers et les noyers aux propriétaires fonciers. La raison en était que ces arbres tiennent le premier « rang parmi les bois à merrain « ou à œuvre ». Carré, à qui nous empruntons ces lignes, pense que la décision de l'ancienne jurisprudence « n'était pas contraire à la raison et à la « justice » (4) (5).

Les fonciers ne rembouraient en Brouerec « les stucs et engrais employés à l'amélioration des terres destinées à recevoir les semences » que jusqu'à concurrence « des trois quarts « des terres labourables de la tenue ». Les stucs et engrais qui se trouvaient sur le dernier quart de ces terres n'entraient pas en prisage (6). « L'estimation desdits stucs et engrais ne pouvait excéder six livres par journal ». Le seigneur n'était pas obligé de payer leur valeur en deniers.

Au lieu de recevoir ce prix, le colon avait le droit d'ensemencer lesdites terres engraisées « jusques à la concurrence

1. Baudouin, t. II, p. 64-67.

2. Baudouin, t. II, p. 75 ; Le Cerf, Thèse, p. 137.

3. Gâtechair. Voir Coutume de Bretagne et usances particulières, ouvrage cité précédemment, p. 55.

4. Carré, op. cit., p. 92, V. l'art. 8 de la loi de 1791.

5. Sur la question de savoir si les défrichements et dessèchements étaient autorisés autrefois, Voir Thèse, p. 83 et suiv.

6. La règle était la même pour les « terres déjà ensemencées et « les fruits pendants et attachés à la terre lors du congément ». Un quart en revenait au seigneur.

« des trois quarts cy devant enoncez et de recueillir une fois
« les trois quarts des fruits, charges déduites, laissant l'autre
« quart au seigneur ».

L'article XIV de l'Usement de Rohan contient une disposition analogue à cette dernière règle. Moyennant le paiement de la quatrième partie des fruits industriels de l'année suivante (ce que l'article appelle droit de terrage), le domanier peut jouir des engrais restants à la terre, après la récolte.

Le Guével décidait que le congédié devait payer une indemnité pour l'occupation qu'il faisait de la terre entre le jour où le capital du prisage était consigné et celui de la récolte pour l'année où se faisait le congément (1).

Le congédié devait, dans le ressort de l'Usement de Broërec, abandonner au foncier les fumiers et engrais existants en nature ; il ne recevait en échange que la moitié du prix auquel ces choses étaient estimées par les experts. Il avait le droit « d'emporter les foins cueillis et les pailles de froment, mil, « avoine et bled noir ; mais non les pailles de seigle ». Cette règle était spéciale à l'Usance de Broërec. Tous les anciens auteurs, à l'exception de Gâtechair, déclarent que les pailles et fumiers amoncelés n'entraient point dans le prisage des droits et que le congédié en disposait à son gré.

Suivant Gâtechair le domanier ne pouvait pas planter des bois fruitiers sans une permission expresse du seigneur. Baudouin combat cette opinion (2).

Les colons avaient en Cornouailles le droit de faire des fossés et des hayes sans y avoir été autorisés par le foncier (Art. 9 et art. 23 de l'Usement de Cornouailles). Ils avaient abusé de cette faculté et Furic pouvait écrire, en 1664 : « Ils ont élevé
« des palissades d'une si prodigieuse hauteur et avec un si dé-
« mesuré diamètre qu'il n'y a ni sanglier ni beste de forêt pour
« furieuse qu'elle soit qui les puisse forcer, cerf ni levrier d'at-

1. Voir Le Guével, *op. cit.*, p. 126.

2. Tome II, p. 24.

« *tache qui les puisse franchir* ». Cicéron les appellerait, ajoute-t-il, des « *insanas substructiones* ». « *La toyse de tels fossés se trouve en prisage à près de trente ou quarante sols tandis que ceux faits par les Lamballais ne reviennent pas au plus cher à plus de dix sols la toise* » (1).

Rosmar émet une opinion singulière : il pense que lorsqu'un édifice illicite est achevé, le congédiant doit payer la valeur « *des pierres en monceau et bois sur bout sans façon* ». Il ajoute que les novalités du superficiaire sont légitimées par une existence de six ans (2). Aucune de ces règles ne paraît avoir été suivie. Les innovations se prescrivaient autrefois par la prescription « *longissimi temporis* » c'est-à-dire de quarante ans.

Le congédié était libre d'enlever les matériaux des novalités, si l'enlèvement pouvait se faire sans détériorer le fonds. « *Le seigneur néanmoins pouvait en empêcher l'enlèvement et se conserver les augmentations en offrant de rembourser les matières comme brutes et sans main d'œuvre* » (3).

En Poher les frais de procédure et de prisage nécessités par le congément étaient payés par le tenancier. Girard dit que l'étendue de ce comté n'est pas bien connue et que « *son usage ne devrait avoir force de loi que lorsque des titres très positifs y assujettissent le colon* » (4). — Si on en croit Furic, le même principe aurait été admis en Cornouailles. « *L'homme, écrit-il, doit le premier prisage à ses frais.* » Ce principe aurait même été compliqué par les singulières règles que voici : Le foncier, qui demandait la revue, était obligé

1. Furic, *op. cit.*, p. 50-52.

2. *Traité des domaines congéables à l'Usement de Tregueret Gouello*, par Escuyer F. D. R. Avocat au Parlement. — Art XV, p. 10.

3. Baudouin, *op. cit.* tome II, p. 39. « C'était, écrit M. Aulanier, (2^e édition, p. 219), la conséquence de ce principe rapporté par d'Argentré : *Quod inscio domino inædificatum est, jure communi, tollere licet colono ; volens dominus non amplius quam materiæ præteritum sine ullo manûs pretio refundit* ».

4. Girard, *op. cit.*, p. 24.

d'en supporter les frais. — Il avait le droit de les laisser à la charge du colon à la condition de prendre à la sienne ceux de la première expertise mais le tenancier devait alors lui faire l'avance de ces derniers. « Si cependant le second prisage était « beaucoup discordant du premier et s'il avait été fait par experts réciproquement convenus, en ce cas l'homme les perdait « absolument et ne pouvait plus répéter » (1).

« Gâtechair distingue les frais de prisage de ceux de procédure. Selon lui, le prisage se fait en congément aux dépens du seigneur et même le remboursement, sans toutefois qu'il soit obligé de payer au domanier les dépens de l'instance en « congé » (2) (3).

IV. — La revue.

La revue avait sa source dans les articles 262 et 591 de la Coutume.

Le délai d'un an pour demander la revue courait-il autrefois contre les mineurs ? En matière d'assiette et de partage, il était suspendu pendant la minorité, mais Baudouin dit qu'il n'a jamais vu étendre ce privilège aux prisages de congément (4).

On ne pouvait pas autrefois renoncer à la revue avant le remboursement du capital du prisage (5).

V. — Effets du congément.

Comme tout acte notarié entraînait autrefois une hypothèque générale sur tous les biens du débiteur, il y avait lieu de se demander dans quelles circonstances le congément des édifices et superficies grevés de cette hypothèque enlèverait au débiteur le bénéfice du terme. « La créance devenait exigible quand

1. Furic, *op. cit.*, p. 6.

2. Baudouin, *op. cit.*, t. II. p. 46.

3. Nous avons indiqué à l'historique les abus auxquels donnait lieu l'exercice des congéments.

4. Baudouin, tome II, p. 57. — Voir thèse p. 114.

5. Le Guével, p. 98. Voir thèse p. 118.

d'autres créanciers « intervenaient sur le prix du congément et enlevaient par là « l'espérance, la certitude au moins d'un paiement au terme « de la créance » (1). Elle le devenait aussi lorsque les droits congédiés formaient la majeure partie de la fortune du débiteur et que le colon expulsé se trouvait dans une situation pécuniaire telle que le créancier était en droit de craindre de n'être pas payé à l'échéance.

Cependant le domanier pouvait « réclamer la clause d'ater-moiement s'il offrait une caution suffisante » (2).

Baudouin et Le Guével décidaient que le constituant d'une rente hypothéquée sur les droits n'était pas obligé un remboursement du capital en cas de congément (3).

Cependant Le Guével estime, contrairement à Baudouin, que si le domanier s'est engagé à rembourser lorsque cet événement se réaliserait, cette clause est valable, de même que celle par laquelle le colon aurait promis de faire l'emploi en immeubles de la somme reçue du foncier. Baudouin ne pensait pas que « le congédié fut contraignable à acquérir des « immeubles par l'emploi du remboursement, à moins que « cette clause très licite ne fut apposée dans l'acte primitif » (4).

Le Guével et Baudouin s'accordent néanmoins pour juger que si la majeure partie du produit du congément est absorbée par des créanciers intervenants, cet événement opère une diminution d'hypothèque relativement au créancier antérieur, c'est-à-dire au *crediti-rentier* et lui permet de conclure au remboursement et franchissement du principal. Baudouin autorise le

1. Baudouin, t. II, p. 169.

2. *Ibid.* Voir thèse p. 129.

3. Baudouin, *op. cit.*, p. 169. Voir thèse p. 131. Le Guével, *op. cit.*, p. 256-257.

4. Baudouin, t. II, p. 170 ; — Le Guével, *op. cit.*, p. 256, 257, 258 ; — Aubanier, 2^e édition, p. 325 et 1^{re} édition 297-298. — H. de Villeneuve, p. 283-284 ; — Le Cerf, p. 320.

débiteur à éviter ce résultat en fournissant une caution convenable, mais Le Guével lui refuse ce droit (1).

Baudouin semble être d'avis d'abandonner, lors du congément, à l'usufruitier des droits convenanciers, non pas la jouissance de toute la somme payée par le foncier, mais la pleine propriété de la moitié de cette somme. En effet, dit-il, l'usufruit est considéré comme égal à la moitié de la propriété, suivant l'article 241 de la Coutume. D'Argentré (*Traité des lods et ventes* § 40), soutenait que la douairière devait recevoir le mi-denier du montant du prix payé par le congédiant pour les droits réparatoires dont elle avait l'usufruit. « *Doarium résolutur et mulier partem in pecuniâ redditâ capit.* » Suivant Aulanier, l'opinion de Baudouin n'était pas fondée même sous l'ancien Droit. Les héritiers du nu propriétaire touchaient les deniers provenant du remboursement, fournissaient à l'usufruitier une hypothèque ou une caution et lui versaient annuellement l'intérêt du capital produit par le congément (2).

Il était de principe dans l'ancienne jurisprudence que le bail des droits convenanciers, consenti par le colon, était résolu par le congément (3). Le fermier ne pouvait obtenir aucune indemnité si la qualité de covenant lui avait été révélée par l'acte de bail à ferme (4).

Il était interdit autrefois de cacher un prêt à intérêt dans un contrat de vente. On en concluait que si, dans un acte d'aliénation des droits réparatoires, le vendeur promettait de suppléer au prix de l'estimation dans le cas où ce prix n'égalerait pas le principal de la rente, la clause n'était pas valable à

1. Baudouin, *op. cit.*, t. II, p. 170-171. Le Guével, *op. cit.*, p. 258.

2. Comp. Baudouin, t. II, p. 147 et suiv. — Aulanier, 1^{re} édition p. 287. — 2^e édition p. 314-415. — Duparc-Poullain, *Actes de notoriété*, Rennes 1779, p. 321-325.

3. Baudouin, tome II, p. 90. — Thèse, p. 137.

4. Derôme, *Revue crit. de lég. et de jurisprud.* 1863, tome XXII, p. 218.

moins que l'acquéreur ne s'engageât de son côté à rendre la portion de l'estimation qui dépasserait le prix porté au contrat (1).

L'immobilité des superficies à l'égard du colon subsistait jusqu'au remboursement. La maxime « *in minore non mutatur causa possessionis...* » conservant au prix du congément exercé contre un mineur le caractère d'immobilité dont étaient revêtus les Droits superficiels. Cette règle était importante au point de vue successoral (2). — L'article 12 de l'usage de Tréguier indique une autre conséquence : « Les deniers provenant d'un congément, y est-il dit, sont meubles et entrent en communauté sans que le mari congédié du bien de sa femme soit tenu de lui en faire assiette. » Cette décision n'était pas suivie. Un arrêt du 2 août 1755 a jugé que le prix d'un congément fait pendant un mariage ne tombait pas en communauté même dans l'Usage de Tréguier. Girard, qui rapporte cet arrêt, déclare que la solution indiquée par l'article précité était « en effet contraire au but » qui a fait créer en faveur « des colons un immobilier fictif qui, comme le réel, doit se conserver dans chaque famille » (3).

Baudouin autorisait la femme, dont les droits convenanciers étaient congédiés, à requérir, soit dans l'instance en congément, soit plus tard, la collocation, la consignation ou le séquestre des sommes provenant du remboursement, si le patrimoine du mari ou les acquêts de communauté n'en pouvaient répondre. Il lui permettait même de s'opposer sur le congément des superficies propres de son mari dans le but de mettre le prix de ses droits à l'abri de l'insolvabilité de celui-ci (4).

1. Aulanier *op. cit.* — 1^{re} édition p. 274. — 2^e édition p. 303.

2. Baudouin, t. II, p. 123 et suiv.

3. Girard, *op. cit.*, p. 35-36.

4. Baudouin, t. II, p. 137-138.

Section II. — De la demande en remboursement.

CHAPITRE PREMIER

LA DEMANDE EN REMBOURSEMENT N'EST PAS DE L'ESSENCE DU DOMAINE CONGÉABLE

L'article 11 de la loi du 6 août 1791 accorde aux domaniers (qui exploitent eux-mêmes leurs tenues) le droit de retirer et d'exiger « le remboursement de leurs édifices et superficies » à l'expiration des baillées et du temps fixé pour la tacite reconduction (1).

Cette faculté n'est pas de l'essence du domaine congéable : le colon peut valablement y renoncer pour un temps infini.

C'est l'opinion qui triomphe en jurisprudence. Carré et Aulanier la combattent. Ils se refusent à considérer comme valable la clause par laquelle le domanier s'interdit à tout jamais de demander son congément. Cette stipulation est, d'après eux, contraire au principe du droit commun. Elle met le colon « dans une position servile » vis-à-vis du foncier et crée une prééminence du fonds

1. Cette disposition s'applique aux baux antérieurs comme aux baux postérieurs à la loi. (Cassation, 17 août 1815. Cour de Rennes, 10 août 1835).

« sur les édifices » (1) une prééminence d'une propriété
« sur l'autre (art. 638, C. c.). Enfin il n'est pas permis
d'imposer des charges ou des servitudes éternelles.

Les partisans du système contraire donnent un formel
démenti à ces assertions : La liberté individuelle et la
prohibition des charges et servitudes perpétuelles ne sont
pas touchées par la thèse dont ils s'érigent les défenseurs.
« Cette prohibition, écrivent MM. Desnos et Lesbaupin (2),
« ne saurait être réprouvée qu'autant qu'elle aurait lieu
« sur la propriété d'un autre qui y serait asservi pour
« toujours..... Cela ne se rencontre pas dans le domaine
« congéable puisque la redevance convenancièrè n'est due
« au propriétaire foncier qu'à raison de la *jouissance de*
« *son fonds et sur son fonds* ». Le contrat d'acconvenance-
ment comprendra en effet d'abord un bail à ferme du sol,
puis un contrat de cession des édifices et superfices (3).
La propriété du domanier sur ces édifices et superfices est
une propriété d'un genre spécial : elle est imparfaite et
résoluble : Elle a pour objet des choses qui sont atta-
chées au fonds, qui en forment l'accessoire. Elle n'est
pas pleine. La position du colon est exceptionnelle.
En renonçant à demander le remboursement le tenan-
cier ne s'est pas condamné à subir une condition ser-
vile. La clause qu'il a souscrite n'a ni motivé ni restreint
son droit de propriété; celui-ci reste le même. Le domanier
n'est dans cette hypothèse pas plus attaché à la
tenue qu'un propriétaire ordinaire à ses terres : « le pro-
« priétaire d'un bien quelconque ne peut faire de sa

1. Le Cerf, *Thèse*, p. 241.

2. Voir Carré, p. 166-167. *Consultation* du 2 mai 1811.

3. Nous nous refusons à considérer le colon comme un engagiste,
La propriété des édifices et superfices lui a été cédée.

« propriété d'autre usage que de jouir par lui-même de
« ce bien et de l'exploiter ou de le donner à ferme ou,
« s'il n'en veut plus, de le vendre ou l'aliéner. Le do-
« manier qui a renoncé à être congédié jouit des
« mêmes droits (1) ». Le colon doit exécuter son enga-
gement ; s'il avait refusé de le prendre, le foncier ne lui
aurait probablement pas baillé le domaine. La renon-
ciation du superficiaire procure au propriétaire un im-
mense avantage : il n'est plus exposé à être obligé de
trouver en six mois la somme nécessaire pour rembourser
le demandeur en congément. La convention a été libre-
ment faite ; elle tient lieu de loi pour les parties (art.
1134, C. civil).

« Mais, dit Carré, (2) cette doctrine est en opposition
« formelle avec l'esprit de la loi de 1791 ; en effet l'esprit
« de cette loi se retrouve dans les opinions énoncées à la
« tribune sur celle du 9 Brumaire An VI, et on lit dans
« le rapport de Tronchet (p. 19) le passage suivant : Une
« autre maxime, également *intolérable*, était celle qui, à
« l'expiration du terme fixé par le bail, ne donnait qu'au
« foncier le droit de continuer ou de ne pas continuer le
« bail et ne permettait point au domanier de se retirer en
« demandant le remboursement des droits réparatoires. »
Il n'est donc pas raisonnable de penser que le légis-
lateur a permis la renonciation dont les conséquences
sont identiques à celle de la maxime qu'il a traité d'*into-
lérable* et qu'il a aboli. Il a changé les conditions an-
ciennes du contrat : il en a complètement modifié la phy-
sionomie en autorisant le colon à exiger son rembour

1. Carré, *op. cit.* p. 166. Consultation de MM. Desnos et Les-
haupin.

2. P. 188.

sement. Il a détruit la clause générale, essentielle, sous-entendue suivant un usage de plusieurs siècles dans les baux. Le preneur avait autrefois librement consenti à ne pas demander son congément. Le foncier pouvait avoir autorisé des constructions à cause de la certitude où il se trouvait de ne les rembourser qu'au cas où il congédierait. La loi supprime tout effet à la clause tacite de l'ancien droit qui était consacré et méritait plus de respect que les clauses à venir : il ne doit pas être permis de la faire revivre.

Nous croyons que la pensée du législateur était bien conforme à l'opinion de Carré. Il avait été choqué par ce fait que seul le foncier pouvait congédier : il y avait vu une *servitude*, une prééminence d'une propriété sur l'autre, un usage *intolérable*. Cela « détruirait, au dire de « Tronchet, la réciprocité naturelle qui doit résulter d'une « convention entre les parties contractantes ». Sans doute, en y réfléchissant, ces arguments sont faux. On a déjà vu que le reproche d'asservissement n'était pas fondé. D'autre part une convention n'est évidemment pas viciée parce qu'il en résulte une inégalité de droits entre les parties : On cite le cas de vente à réméré et celui de société : le vendeur a seul le droit de faire annuler la vente et les bénéfices ne sont pas toujours également répartis entre les associés. Les hommes de 1791 et de l'an VI paraissent néanmoins avoir jugé que, dans l'intérêt public, il était nécessaire de ne pas laisser le foncier conserver seul la faculté de congédier.

On ne saurait par contre déduire cette solution du texte de la loi de 1791 et des principes généraux du droit. Aucun acte, aucune convention ne peut, comme le disent fort justement MM. Desnos et Lesbaupin, être dé-

clarée nulle si quelque loi n'en prononce impérieusement la nullité. La charte du domaine congéable ne contient pas de disposition interdisant la renonciation du domanier. Ce n'est pas par omission, par inadvertance, car le législateur applique le principe dans l'article 15 ainsi conçu : « Ne pourra pareillement, le propriétaire foncier, sous prétexte de la liberté des conventions portées en l'article 13, stipuler en sa faveur aucun des droits supprimés par les articles 2 et 3 ». Ces deux derniers articles ne prohibent pas la clause de renonciation, mais les clauses entachées de féodalité, notamment l'obéissance à la ci-devant justice du foncier, la collecte du rôle de ses rentes, etc..., et celles qui obligent les domaniers à obtenir l'autorisation du foncier pour pouvoir aliéner ou partager les droits. L'article 13 donne aux parties « la liberté de faire des concessions à titre de bail à convenant sous telles conditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée des dits baux, soit sur la nature et quotité des redevances et prestations, etc.... Il paraît tout d'abord n'autoriser que les conventions ayant pour but de régler les questions relatives aux matières qu'il cite ; cependant il est impossible de prétendre qu'il fasse une énumération limitative (1).

1. Cet article 13 soumet en effet la liberté des contractants aux « seules restrictions ci-après exprimées ». Or l'article 15 (lequel dit expressément qu'il déroge aux prescriptions de l'art. 13), interdit, par exemple, la convention ayant pour but de faire intervenir le foncier dans les ventes des édifices et superficies et dans les partages de colons. Ces actes ne concernent ni la durée des baux, ni la nature et quotité des redevances et prestations, ni la faculté du domanier de construire ou de prendre des arbres et de la terre sur la tenue, ni les clôtures et défrichements. Si l'article 13 n'avait visé que les conventions relatives à ces choses, le foncier n'aurait pas pu l'invoquer pour obliger le colon à subir son immixtion dans

Soit, ripostent les adversaires de l'opinion de la jurisprudence, mais dans ce même article 13 qui donne aux parties la liberté des conventions, il existe une phrase en faveur de notre thèse : le foncier et le tenancier peuvent convenir à leur guise de la durée des baux. « Ils « doivent donc nécessairement fixer une époque à laquelle le colon pourra demander le congément. Cette « déduction n'est pas logique, ajoute M. Le Cerf (1). La « loi de 1791 en parlant de la durée des baux s'occupe « évidemment du droit de jouissance du fonds et non pas « des superficies. »

Nous ne nous arrêterons pas à cette chicane ; c'est de l'ergoterie. Encore une fois il faut une disposition expresse de la loi pour annuler une convention : aussi l'objection tirée des termes de l'article 22 « le congément ne « pourra être réciproquement exercé à d'autre époque « de l'année qu'à celle de la Saint-Michel » a-t-elle aussi peu de valeur : il est d'ailleurs évident que ces mots signifient : « le foncier et le colon ne peuvent exercer le « congément — lorsqu'ils ont le droit de le faire — à « d'autre époque, etc.... » et déterminent simplement la date où la consolidation doit être terminée. Ils ont trait à un point de procédure.

MM. Desnos et Lesbaupin ne s'arrêtent pas à l'objection étayée sur les travaux préparatoires. « En vain, disent-ils, voudrait-on ajouter à la loi en invoquant les rapports des orateurs qui ont parlé lors de sa formation : « ce serait substituer une opinion particulière à la décision du législateur. Il permet tout ce qu'il ne prohibe

les ventes et partages de droits. Pourtant l'article 15 suppose que cela eût été possible. Donc l'article 13 a une portée générale. La plus grande latitude est accordée aux contractants.

1. Le Cerf; *Thèse*, p. 240.

« point ». Enfin pourquoi les auteurs de la loi ont-ils permis aux seuls exploitants, comme nous le verrons plus loin, d'invoquer l'art. 11 alors que le défaut de réciprocité leur paraissait un asservissement des droits ? « Cet asservissement existerait aussi bien que le colon « habitât ou non la tenue ». Si le texte du 6 août avait reflété exactement leur pensée, il eût contenu une disposition plus générale.

Aulanier émet un avis intermédiaire : « Le défaut de « réciprocité dans la faculté de demander le congément « n'a jamais pu être considéré comme odieux, comme « intolérable qu'en ce qu'il était indéfini ; mais limité à « trente ans, il n'a rien de dur, rien qui gêne la liberté (1) ». Les raisons qui ont fait permettre le rachat des rentes foncières sont les mêmes que celles dont le législateur s'est inspiré pour donner aux domaniers la faculté de demander leur remboursement : la peur de créer une servitude ou une charge perpétuelle. Or, le débi-rentier ne peut s'engager à ne pas racheter sa rente que pour un temps qui ne saurait excéder trente ans. Pourquoi n'appliquerait-on pas les mêmes dispositions à la renonciation du tenancier ?

On ne saurait étendre la règle de l'article 530 à une espèce différente de celle qu'elle a prévue : il n'y a aucune parité entre les deux cas : La rente foncière est une charge qui affecte un bien. La rente convenancière est due au contraire en échange de la jouissance annuelle du fonds. Le rachat de la rente foncière dégrève l'immeuble, le libère de la charge créée lors de son acquisition. Le congément amène un changement de propriétaire,

1. Aulanier, 2^e édition, p. 236.

une consolidation et entraîne la rupture du bail et la cessation du droit de jouissance du domanier. Bref, la redevance convenancière n'est pas une charge ou servitude : il est faux de dire que l'article 530 du Code et l'art. 11 de la loi de 1791 procèdent de la même idée.

La jurisprudence valide intégralement la clause par laquelle le colon renonce pour toujours à provoquer le congément (1). Le plus solidement motivé des arrêts rendus dans ce sens par la Cour de Rennes est celui du 10 août 1835 (2), dont voici quelques extraits : « Considérant que la stipulation attaquée par l'appelant n'est pas davantage contraire à la nature du bail à domaine congéable et aux principes généraux des contrats ; qu'en effet le bail à convenant tient à la fois de la nature du contrat de louage, et à la nature du contrat de vente (3), que le colon est en même temps fermier du fonds et acquéreur des édifices et superficies ; que si, envisagé seulement comme fermier, il devrait pouvoir cesser sa jouissance à la fin du bail, comme acheteur des superficies, il ne tient que de la loi de 1791 et non de l'essence du contrat le droit exorbitant de forcer le vendeur à reprendre la chose vendue et ne peut dès lors qualifier d'illicite la clause par laquelle il a renoncé à exercer ce droit ».

« Considérant que l'article 530 C. civ. n'est pas applicable à l'espèce, puisque si dans la formation de la redevance convenancière il entre quelquefois une por-

1. Un arrêt du 25 août 1809 paraît être en sens contraire, mais en réalité, il traite une espèce où la question de droits n'était pas posée.

2. Voir Dalloz, *Répertoire* n° 33.

3. Comparez l'arrêt de la Cour de cassation du 5 mars 1851.

« tion du prix d'achat des droits édificiers, cette redevance
« se compose principalement du prix de la jouissance
« du fonds et qu'on ne peut en conséquence argumenter
« de la perpétuité de la rente pour infirmer la clause de
« renonciation à la faculté de demander le rembourse-
« ment ».

M. Denisse critique cet arrêt : à son avis les deux qualités de locataire et de propriétaire des édifices, qu'on reconnaît généralement au domanier, sont indissolublement liées, et doivent prendre fin ensemble. D'ailleurs, « le domaine congéable est avant tout un louage ; la part
« de propriété acquise par le fermier n'y est qu'un accessoire secondaire, qui n'a du être dans le principe
« qu'un encouragement a lui donné pour la bonne tenue
« et la bonne culture de la ferme (1) ». La preuve en est que le colon a une propriété spéciale et imparfaite, qu'il n'a pas l'*abusus*, etc.... Or, « notre législateur prohibe
« d'une façon absolue, sans aucune exception tous les
« engagements perpétuels pris par un fermier ou un cessionnaire quelconque (2) ».

On peut répondre à M. Denisse : les deux qualités de fermier et de propriétaire des édifices et superficies existent incontestablement chez le tenancier. Le domanier que se retire ne cède pas ses droits « comme le céderait un autre locataire », il les vend. Leur aliénation est soumise aux mêmes règles que celle de tout immeuble. Il en est véritablement propriétaire, « seigneur superficiaire » ; ne jouissait-il pas autrefois du privilège de la loi *œde*, pri-

1. M. Denisse, docteur en droit, avocat à la Cour d'appel. *De la nullité d'une clause actuellement insérée dans les baux à domaine congéable en Bretagne*, Paris, 1893, p. 22.

2. *Ibid*, p. 22.

vilège qui n'était accordé qu'au propriétaire (1)? Sans doute son droit est original, incomplet, mais il existe. D'autre part, le colon paie une rente qui représente en grande partie la jouissance du fonds. Il a les deux titres de propriétaire et de fermier ; il en profite ; par contre il doit en subir les inconvénients.

1. Baudouin, t. II, p. 9.

CHAPITRE II

DES PERSONNES QUI PEUVENT DEMANDER LE REMBOURSEMENT

L'article 11 de la loi de 1791 n'autorise pas tous les domaniers à réclamer leur congément : il n'accorde pas ce droit aux colons non-exploitants. En établissant cette restriction, le législateur n'a pas créé une réciprocité parfaite entre le foncier et le superficiaire ; il y a une catégorie de tenanciers qui ne peuvent demander le remboursement. Remarquons en passant que cette disposition de l'article 11 confirme la théorie de la jurisprudence qui valide la renonciation du colon et la faculté de provoquer la consolidation (1).

Il faut donc que le domanier exploite lui-même la te-

1. *Suprà*, p. 154. Voir H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 364. M. Denisse (qui, comme on l'a vu, p. 19, assimile le domanier à un fermier) essaie (p. 22), d'expliquer cette disposition d'une manière favorable à la thèse contraire : « La constituante, écrit-il, n'a donné le droit de demander « le congédiement qu'aux domaniers qui « exploitent eux-mêmes leurs tenures parce que les autres ne sont « plus en réalité des domaniers, qu'ils ont cédé leur droit ou sous- « loué et que c'est à celui qui est locataire effectif à savoir s'il veut « ou non demeurer sur la ferme ; lorsqu'un locataire a cédé son « bail, il ne peut pas, à l'expiration de ce bail, forcer celui avec « qui il a traité à quitter les lieux loués et l'empêcher de faire avec « le propriétaire un nouveau bail. » Sans doute, mais s'il n'avait pas cédé son bail, il n'aurait pas davantage, à l'expiration de ce bail, le droit d'empêcher le propriétaire de louer à un autre qu'à lui. L'idée de M. Denisse ne nous apparaît pas clairement.

nue. Cette condition est nettement formulée dans la loi. On s'est cependant prévalu des paroles prononcées par quelques orateurs lors de la discussion de la loi du 9 brumaire an VI pour soutenir que les superficiaires qui ne cultivaient pas la tenue pouvaient exercer le congément. Cette opinion ne vaut pas la peine d'être discutée. D'abord, la loi est formelle; ensuite, la restriction de l'art. 11 n'existait pas dans le projet primitif; elle a été introduite plus tard, et par conséquent après réflexion et à dessein. Carré cite deux arrêts de la Cour de Rennes (9 janvier et 26 mai 1809) qui ont fait justice de cette singulière prétention.

Quelles sont les raisons de cette exigence? Le législateur s'est sans doute rendu compte des conséquences déplorables qu'aurait pour le foncier l'innovation de l'art. 11. Il en a été effrayé et a voulu, semble-t-il, restreindre les effets du principe qu'il posait.

Le colon exploitant n'est généralement pas disposé à quitter la tenue : il a pour elle une manière d'affection; il la travaille et l'améliore; peut-être y est-il né; peut-être sa famille la cultive-t-elle depuis des siècles. Il ne demandera donc son remboursement que si les circonstances l'y obligent. Ces raisons de s'attacher au domaine ne s'appliquent pas au colon non exploitant; celui-ci peut avoir acquis les édifices et superficies dans le but de provoquer le congément : il les a, par exemple, payés comptant à leur vendeur pressé d'avoir de l'argent moyennant un prix inférieur à la somme que fixera l'expertise par le menu (1). Enfin, ayant moins de rapports avec le

1. Il n'est pas juste de dire que les domaniers non exploitants sont dangereux « parce que, espérant acquérir le fonds sans bourse « délier, ils sont à l'affût du moment où le propriétaire sera dans

foncier, il ne sera pas arrêté par le désir de le ménager, par la crainte de mériter la réprobation de tous ceux de ses concitoyens qui entretiendront de bonnes relations avec le propriétaire (2).

Il s'est élevé quelques difficultés sur la manière dont il convenait d'interpréter la condition de l'art. 11 de la loi du 6 août. Le mot « exploiter » nes'applique, a-t-on dit, qu'aux biens ruraux et un colon qui tient à domaine congéable une maison ou une usine, peut, dans tous les cas, intenter la demande en remboursement. C'est encore une chicane soulevée par des gens qui ignorent la langue française. Le verbe « exploiter » est un terme d'agriculture et d'industrie (3) et signifie par extension tirer profit de quelque chose suivant sa nature. Il est vrai qu'on se sert de lui dans la conversation courante pour désigner particulièrement le fait de cultiver un héritage. Mais la loi ne l'a certes pas entendu de la sorte, elle lui a donné son véritable sens. Pourquoi aurait-elle mis dans une situation meilleure ceux dont la tenue se compose d'une maison ou d'une usine ? On ne voit pas quel motif on pourrait invoquer pour justifier une semblable protection.

« une situation difficile pour le forcer à leur abandonner le fonds, « faute de pouvoir rembourser les droits réparatoires ». Les colons qui habitent la tenue sont tout aussi enclins à profiter de cette circonstance. Peut-être même le sont-ils davantage car au plaisir de faire une bonne spéculation se joindra celui de devenir propriétaire de l'héritage auquel ils se sont attachés.

2. La distinction de l'article 11 est vivement combattue par de nombreux jurisconsultes. MM. Pinchon et Gourvil l'ont remarqué qu'« au point de vue juridique, il leur paraît incorrect d'étendre « ou de restreindre les droits inhérents à la propriété du superficiaire suivant qu'il exploite ou non son domaine » (Voir *Hist. et Commentaire de la loi du 8 février 1897*, p. 45 et suiv.).

3. Cf. Littré, *Dictionnaire de la langue française*.

Cette mesure serait même inique. Le texte de 1791 vise « toutes les concessions faites sous le titre de baux à con-
« venant ou à domaine congéable » (1). On exploite donc une maison en y vivant (en ce sens arrêt du 15 mai 1809) (2) et une usine en fabriquant pour son propre compte.

Faut-il que le colon exploite la totalité de la tenue ? A notre avis, le principe admis par la loi est que cela est nécessaire. Celle-ci accorde, contrairement à la tradition, le bénéfice des dispositions de l'article 11 aux « domaniers qui exploitent eux-mêmes leurs tenues ». Elle crée, en leur faveur, une sorte d'exception, une innovation qui modifie profondément un contrat dont l'origine se perd dans la nuit des temps ; il faut donc limiter strictement à la seule hypothèse prévue la sphère d'application de cette règle spéciale : « Là où la loi ne distingue pas, nous
« ne devons pas distinguer, et s'il est un cas surtout où
« cette maxime doit recevoir son application c'est sans
« contredit lorsqu'il s'agit de faire profiter de la faveur
« d'une exception des personnes qui évidemment ne sont
« pas comprises dans la généralité des expressions de la
« loi. Celui qui n'exploite qu'une partie de sa tenue n'ex-
« ploite pas sa tenue dans le sens de l'article 11 » (3).

La totalité de la tenue doit donc être sous la dépen-

1. Rubrique de la loi du 6 août 1791. Voir Carré, p. 139.

2. On est peut-être en droit de soutenir que le terme « exploiter » ne s'applique pas aux maisons proprement dites : ce terme est corrélatif de l'idée de production, de bénéfices à tirer d'une entreprise. Or, une maison ne produit pas et ne donne des bénéfices que si on la loue. Nous croyons néanmoins que le législateur statuant *de eo quod plerumque fit*, s'est servi d'une expression un peu spéciale qui ne rendait pas toute sa pensée, mais qu'il a visé toutes les concessions convenancières.

3. M. Le Cerf, Thèse, p. 250. Citation de Carré, p. 144-145.

dance directe du tenancier. Carré admet cette règle pour les héritages ruraux, mais ne l'applique pas aux maisons des villes. D'après cet auteur, il suffit au colon d'habiter la plus grande partie de la maison pour avoir le droit de requérir le congément : « *Accessorium sequitur principale* » (1). « Il existe pour les maisons, écrit ce commentateur, des raisons particulières qui ne sauraient être appliquées aux tenues à culture (p. 144). » Si on n'autorisait pas le tenancier à exercer son remboursement parce qu'il a loué un étage de sa maison, « presque tous les domaniers de maisons seraient dans l'alternative d'en laisser une partie vide et sans produit » (ce qui rendrait les loyers plus rares et plus chers) ou « de ne pouvoir jamais demander leur remboursement » (2).

Cette décision nous paraît illogique, la loi ne distingue pas. M. Carré, lui-même, le déclare quelques pages plus loin et il n'y a pas de raison pour favoriser le preneur d'un bâtiment.

On a proposé de « décider que le colon pourra provoquer le congément de sa tenue urbaine ou rurale lorsque cette tenue a été, dès l'origine, et suivant convention insérée au bail, disposée de telle sorte qu'une partie seulement devait être occupée par le domanier » (3). M. Le Cerf cite comme exemple le cas d'une maison se composant d'appartements distincts, et d'un domaine rural sur lequel seraient disséminés plusieurs bâtiments de fermes. Cette solution est tout à fait équitable ; la nature des choses paraît la commander, mais est-elle bien con-

1. M. de Villeneuve applique cette règle dans les deux cas d'exploitations rurales et de maisons (p. 367).

2. Carré, *op. cit.*, p. 143.

3. Le Cerf, Thèse, p. 249.

forme à la pensée de la loi ? L'arrêt du 15 mai 1809 que nous avons déjà cité a jugé qu'un domanier qui avait loué une maison située à Lorient n'avait pas la faculté de provoquer la consolidation sur la tête du foncier. Le domanier soutenait qu'il ne l'avait pas perdu parce qu'il avait conservé dans l'immeuble un cabinet où d'ailleurs il ne couchait pas. La Cour ne tint aucun compte de ce fait, qu'elle passa sous silence. Cet arrêt n'a donc pas tranché catégoriquement la question.

Il faut remarquer que la condition posée par la loi est remplie si le domanier exploite *au moment de la demande*. Le fait d'avoir affermé la tenue jusqu'à cette époque, et les circonstances grâce auxquelles il recouvre la jouissance des droits sont indifférentes. Peu importe, par exemple, que ce soit par la résiliation d'un bail.

Lorsque la tenue appartient à plusieurs co-domaniers, la question devient plus délicate et plus compliquée.

Première espèce. — Tous les colons sont exploitants et demandent leur remboursement. — La solution est évidente : La condition de l'art. 41 est satisfaite et la consolidation est imposée au foncier.

Deuxième espèce. — Tous les colons provoquent le congément mais un ou quelques-uns d'entre eux ont affermé leurs parts à un ou plusieurs de leurs consorts qui exploitent seuls la tenue. On admet alors une fiction assez originale grâce à laquelle la demande est régulièrement intentée : Le ou les domaniers exploitants sont considérés comme couvrant seuls la tenue entière. Comment cette fiction a-t-elle été introduite ? Elle repose sur cette idée que « la division de la tenue est étrangère au » propriétaire auquel on ne peut pas l'opposer et qui par

« conséquent ne peut s'en prévaloir (1) ». La jurisprudence tend à maintenir autant que possible entre les fonciers et les tenanciers une sorte de réciprocité : La solution précédente répond à cette préoccupation.

Troisième espèce. — Le congément est réclamé encore par tous les colons ; mais un ou plusieurs d'entre eux ont affermé leurs parts à des tiers. La demande est-elle recevable ? Ce point est controversé. Carré décide l'affirmative sous ce prétexte que tous les domaniers étant solidaires et « la tenue étant indivisible par rapport au « propriétaire, le domanier qui exploite sa portion est « dans la tenue et la couvre tout entière à l'égard de ce « même propriétaire foncier (2) ».

Ce raisonnement n'est pas admissible. Le foncier est autorisé à répondre : « J'ai le droit de me prévaloir contre « vous des principes de solidarité et d'indivisibilité que « vous invoquez. Celui d'entre vous qui a loué sa part à « un tiers est solidaire avec vous et doit avoir pour moi « un droit de propriété aussi étendu que celui qui exploite « lui-même. Je peux argumenter de sa situation. Elle ne « lui permet pas d'exercer le congément et cette circonstance m'autorise à repousser votre demande ». D'autre part, si le fait pour des domaniers d'affermier leurs parts à leurs consorts ne fait pas obstacle à la demande en remboursement, c'est en vertu d'une fiction : on considère ceux qui sont restés sur la tenue comme en étant seuls propriétaires *parce qu'ils l'exploitent*. La raison de cette fiction est bien celle-ci : la tenue n'est cultivée que

1. Aulanier, 2^e édition p. 242.

2. Carré, *op. cit.*, p. 150. Un arrêt du 28 mars 1831 (V^e de Lauzanne contre Gillard et autres, première chambre, Cour de Rennes) se fonde sur les mêmes principes pour décider que « le propriétaire foncier n'est pas admissible à argumenter du droit des autres codomaniers... qui n'exploitent pas par mains ».

par des domaniers ; il ne se trouve sur elle aucun tiers ne tenant ses droits que d'un bail à ferme « Cette fiction, » dit M. Le Cerf (p. 292), n'est admissible qu'autant que « le colon détient réellement la totalité de la tenue ». Cela n'est pas douteux, car si on décidait autrement, si on étendait cette fiction au cas où un tiers exploite une partie du domaine, on arriverait à lui donner plus d'effet qu'à ce qu'elle suppose être. Un tenancier, véritable propriétaire des droits, doit exploiter la tenue entière pour avoir la faculté de se faire rembourser et celui qui n'est considéré comme tel que grâce à une concession du commentateur n'aurait pas besoin de remplir cette condition ! On verrait enfin se produire ce résultat contraire aux principes : un partage, fait par des colons, nuirait au foncier (1).

M. H. de Villeneuve estime, avec un arrêt du 9 septembre 1826, que « lorsque les colons demandeurs en « remboursement ou l'un deux exploitent la plus grande « partie, il paraîtrait peu raisonnable et trop rigoureux « de rejeter leur demande parce qu'une petite portion « de la tenue ne serait pas exploitée par eux » (*texte de l'arrêt*). On a vu (p. 164) les raisons pour lesquelles la totalité du domaine devait être exploitée par le domanier qui invoque le bénéfice des dispositions de l'article 11. Nous ne partageons donc pas l'opinion des juges de la Cour de Rennes : ils nous semblent s'être plus inspirés de leur idéal d'équité que de motifs juridiques.

Dans les trois hypothèses qui viennent d'être examinées, tous les colons provoquent de concert le remboursement. Mais qu'arrive-t-il dans le cas où la demande n'est

1. En ce sens Aulanier, 2^e édition p. 242, 243. Le Cerf, *op. cit.*, p. 251, 252.

formée que par une partie d'entre eux. Est-elle valablement introduite ?

Ecartons tout d'abord la singulière prétention de certains qui voudraient autoriser le domanier à exiger le remboursement de sa seule portion. Ils disent : le foncier a la faculté de congédier un tenancier sans congédier les autres ; en retour, ce tenancier doit pouvoir obtenir le paiement de ses droits, sans que ses consorts cessent d'être colons. C'est donc sur le principe de réciprocité qu'on se base pour soutenir une semblable thèse. Seulement on l'applique mal : le raisonnement n'est pas juste. Le foncier, dit-on, peut congédier la part d'un co-tenancier sans congédier les autres : on suppose donc un foncier demandeur et propriétaire de tout le domaine et des colons qui se sont partagés la tenue : la situation inverse est un colon demandeur et maître de tous les droits d'une tenue divisée par portions déterminées entre plusieurs co-fonciers. Dès lors la réciproque de la proportion précédente doit être la règle suivante : le domanier peut se faire rembourser par un co-foncier les édifices et superficies existants sur la part de ce co-foncier. Telle est la seule manière d'interpréter sainement en l'espèce le principe de réciprocité. D'autre part, l'indivisibilité de la tenue fait obstacle à l'adoption du système que nous combattons et dont le manque de logique éclate aux yeux. Il est absolument interdit d'obliger un foncier à consolider son domaine par fractions.

Il convient pourtant d'autoriser le colon à demander le remboursement de sa part si « le foncier a consenti pour
« les diverses portions des assurances dont la durée est
« combinée de manière que la jouissance de tous les co-

« l'ons ne doit jamais finir à une même époque » (1). Si l'on décidait autrement, les domaniers se trouveraient dans l'impossibilité de réclamer leur remboursement. Il y a là un cas de force majeure qui permet de ne pas appliquer le principe de l'indivisibilité de la tenue.

Passons maintenant à la véritable question : Le remboursement de la tenue entière peut-il être valablement demandé par une partie des colons sans le concours et même contre le gré de leurs consorts ?

Un arrêt du 3 mai 1813 répond en invoquant le principe de réciprocité : « Un seul des propriétaires fonciers « peut demander le congément de toute la tenue ; pour « qu'il y ait réciprocité, il faut donc qu'un seul des colons « puisse aussi demander le remboursement de toute la « tenue » (2). Mais d'abord la première proposition de ce raisonnement n'est pas certaine. On a vu (p. 42) qu'elle était l'objet d'une controverse et que presque tous les auteurs la regardaient comme fausse. Si donc on pense que « le principe contraire est constant » (3) et que « jamais on « n'a été jusqu'à permettre à un foncier de congédier contre « le gré des co-propriétaires », l'argumentation des partisans de l'affirmative tombe et est absolument sans valeur. Cependant la jurisprudence admet que le co-foncier peut agir seul contre le tenancier ; on a, dans cette étude, exprimé un avis identique. Mais la raison pour laquelle cette opinion paraissait acceptable ne s'applique pas lorsque c'est un co-domanier qui réclame seul le remboursement : Le co-propriétaire, qui congédie sans le concours des autres, consolide sa part divisée de la tenue et devient sur le reste

1. Aulanier, 2^e édition p. 346. Voir aussi p. 110.

2. Voir cet arrêt dans Aulanier, 2^e édition p. 247.

3. Carré *op. cit.* p. 160.

du domaine le colon de ses consorts dont les droits demeurent intacts. Au contraire, le co-tenancier qui poursuit le remboursement modifie la situation des autres. Il transforme leur propriété immobilière, leur droit de jouissance sur l'héritage en une somme d'argent. Il les exproprie dans son propre intérêt : il les force à quitter la tenue et à abandonner leur culture malgré eux, à leur détriment peut-être (1). Il n'y a donc nulle parité entre les deux questions et elles peuvent être résolues différemment.

Un arrêt du 15 avril 1811 fait valoir un autre motif ; il déclare « qu'exiger le concours de tous les co-tenanciers « ce serait rétablir dans toute sa force, le servage qu'a « voulu détruire la loi du 6 août ». En vérité la cour étend singulièrement la compréhension du terme « servage » : A son avis, on est asservi parce qu'on ne peut exproprier ses consorts, les forcer à aliéner contre leur gré ! Rien dans ce fait ne semble féodal, ni contraire aux principes du droit moderne (2). D'autre part la raison pour laquelle l'arrêt craint le soi-disant « servage » est loin d'être convaincante : « les tenanciers non exploitants, dit-il, pouvant n'avoir aucun intérêt dans les droits réparatoires « se porteraient facilement à refuser leur assentiment ». Cette idée ne nous paraît pas juste et de plus elle est en

1. « Un domanier, écrit Aulanier (p. 247), possède quelquefois « dans une grande tenue un édifice d'un revenu insignifiant mais « dont l'estimation par le menu donnerait un capital relativement « important. Et bien, il dépendrait de lui de forcer le propriétaire « à exproprier malgré lui et malgré eux huit ou dix consorts qui « ont le plus grand intérêt à conserver leur propriété ».

2. Ainsi, comme le dit Carré, p. 456 « l'action redhibitoire est indivisible à l'égard de plusieurs acheteurs lorsque la chose leur a été « vendue *sub specie unitatis* ».

contradiction avec l'esprit de la loi. Celle-ci refuse au domanier qui n'habite pas dans la tenue, qui n'en tire pas profit lui-même, le droit de requérir le congément. Elle décide de la sorte parce qu'elle le tient pour beaucoup plus porté à exiger son remboursement que celui qui exploite le domaine et y vit. C'est une mesure de protection établie en faveur du foncier dans le but de le préserver de demandes en congément capables d'entraîner sa ruine. Le danger de voir le colon non exploitant s'opposer sans motifs sérieux à la consolidation est illusoire (1).

Le consentement de tous les colons doit par conséquent être exigé pour que le congément soit imposé au propriétaire. Carré invoque les principes généraux et fait valoir les rapports qui existent entre l'hypothèse actuelle et celle de l'exercice du droit de rachat : « Il résulterait de cette « assimilation que si l'action en congément n'est pas formée par tous les co-propriétaires fonciers, le domanier « pourrait, aux termes des articles 1669 et 1670 du Code « civil, être renvoyé de la demande. Par la même raison, « d'après la règle de réciprocité, qui recevrait ici son application, le propriétaire foncier devrait être également « renvoyé de la demande lorsqu'elle ne serait pas formée « par tous les co-domaniers » (2).

Mais, objecte-t-on, exiger l'acquiescement unanime des

1. Il est assez curieux de remarquer que le colon non exploitant, incapable de demander le remboursement, doit acquiescer à la requête de ses consorts pour lui permettre d'être opposable au foncier. Cette décision n'est d'ailleurs pas critiquable ; il est impossible de l'obliger à vendre malgré lui, et le principe d'indivisibilité de la tenue s'oppose à ce qu'on permette aux exploitants de demander le remboursement des parts seules dont ils tirent profit eux-mêmes.

1. Carré, *op. cit.*, p. 157.

colons, c'est donner au foncier la possibilité d'empêcher tout remboursement : il lui suffit pour cela de s'entendre avec un domanier, d'acheter l'opposition de l'un d'eux. Cette crainte est exagérée. L'obstacle n'est pas insurmontable et les autres tenanciers peuvent, en établissant l'authenticité de la collusion, obtenir le remboursement de leurs parts. D'ailleurs les cas de fraude seront rares ; mais seraient-ils fréquents et difficiles à prouver, cela n'autoriserait pas à repousser notre solution, car le sentiment inverse entraînerait une conséquence encore plus grave, la violation du principe de propriété, puisqu'il donne à un domanier le droit de disposer de la part de ses consorts (1). C'est pourtant à ce dernier système que s'est ralliée la jurisprudence par quatre arrêts (15 avril 1811 ; 3 mai et 16 juin 1813 ; 28 mars 1831). Pourtant, la Cour a jugé autrement le 29 avril 1825 et le 9 septembre 1826, puis elle a de nouveau consacré l'opinion qu'elle avait admise en premier lieu.

On tempère la rigueur de cette règle en autorisant les co-domaniers opposés au congément à rembourser à leurs consorts demandeurs les droits existants sur les parts de ceux-ci et à se les partager entre eux. De cette manière, ils évitent la perte de leurs édifices et superficies, et ni les autres colons ni le foncier n'ont lieu de se plaindre.

L'instance en remboursement a pour résultat d'enlever la propriété des droits superficiaires au colon qui reçoit en échange une certaine somme d'argent. Il en résulte que pour intenter cette demande, le domanier doit être capable d'aliéner des immeubles. On peut déduire de cette règle générale les conséquences suivantes :

1. Comp. Aulanier, 2^e édition, p. 248 ; H. de Villeneuve, p. 374.

1° « Un mandataire ne peut provoquer le remboursement pour un colon qu'en vertu d'une procuration qui l'autorise à aliéner » (1).

2° Ne peuvent demander le congément : un usufruitier ; un mari sans le concours de sa femme propriétaire des droits (2) ; un tuteur ou un mineur émancipé sans l'autorisation du conseil de famille et l'homologation du tribunal (art. 457-458 et 484 du Code civil).

Ces solutions ne sont pas admises par Carré. Cet auteur fait le raisonnement suivant : il s'occupe du tuteur qui a, dit-il (p. 259), le droit d'acquiescer seul, sans autorisation, au congément poursuivi par le foncier. Supposons que le tuteur d'un colon provoque le remboursement puis que le propriétaire acquiesce à l'instance ; celui-ci prend alors de son côté la qualité de demandeur. Par suite l'autorisation du conseil de famille et l'homologation du tribunal sont inutiles. La situation des parties n'est pas la même depuis l'intervention du foncier et « les choses « doivent se passer comme s'il avait provoqué le congément puisqu'il l'a ratifié : la procédure est donc complètement valide » (3).

Cette opinion ne nous paraît pas exacte : Il est interdit au tuteur d'aliéner les biens immeubles du mineur sans y avoir été autorisé par une délibération du conseil de famille dûment homologuée (art. 457 et 458 du Code

1. Aulanier, 2^e édition, p. 237.

2. Un arrêt du 25 août 1826, cité par Aulanier, a décidé que « la femme devait figurer dans la citation en justice de paix » et que, par conséquent, son acquiescement fait postérieurement à la demande n'empêcherait pas cette demande d'être vicieuse. Il en serait ainsi même si la femme était intervenue avant le 29 avril de l'année du congément.

3. Le Cerf, thèse, p. 258.

civil). Lorsqu'il requiert le remboursement des droits, son but est bien d'aliéner des immeubles appartenant à son pupille. Il les fait perdre à celui-ci « sans y être forcé par la loi » (1).

Il est vrai que c'est le foncier qui en devient acquéreur, mais ce fait est indifférent. D'autre part l'acquiescement du foncier, quelle que soit sa forme, est lui aussi sans importance en l'espèce. En effet la vente des édifices et superficies faite par un tuteur ou par un mineur émancipé a toujours été annulable et cela quel que soit l'acquéreur. Baudouin le dit catégoriquement : « la minorité du colon, fût-il émancipé, est un moyen de rescision contre l'aliénation conventionnelle de ses droits réparatoires quand même elle serait consentie au foncier » (2). L'intervention de celui-ci dans l'instance ne régularise pas la procédure : le véritable demandeur est malgré tout le tuteur du colon : le foncier peut avoir consenti au congément pour éviter des frais, car comme on le verra plus loin, c'est lui qui les supporte.

La jurisprudence s'est prononcée dans ce sens : Aulanier cite d'abord un arrêt du 5 décembre 1809 qui refuse au tuteur du foncier le droit de provoquer le congément s'il n'y a pas été dûment autorisé par le conseil de famille. Les raisons pour lesquelles cette opinion ne nous semblait pas devoir être admise avant la loi du 27 février 1880 ont été exposées précédemment (3). Quoi qu'il en soit si le tuteur seul ne peut pas, au dire de la Cour, intenter une demande en congément, il ne doit pas lui être permis davantage de réclamer le remboursement, « car il

1. Baudouin t. II, p. 199.

2. Baudouin, *op. cit.* t. II, p. 198.

3. Voir p. 44.

« faut une capacité plus grande pour aliéner que pour acquérir » (1).

Un autre arrêt du 20 mars 1813 est plus affirmatif : il homologue une décision du conseil de famille d'un mineur émancipé par laquelle celui-ci était autorisé à intenter avec ses consorts et l'assistance de son curateur une demande en remboursement. L'existence seule de cet arrêt motivé sur l'article 457 du Code prouve que la Cour croyait nécessaires l'autorisation du conseil de famille et l'homologation du tribunal.

1. Le Cerf, thèse, p. 259.

CHAPITRE III

CONTRE QUI S'INTENTE LA DEMANDE ? — PROCÉDURE.

PAIEMENT. — EFFETS, ETC...

En vertu du principe de réciprocité, les règles de la demande en remboursement sont la plupart du temps identiques à celles du congément. Ainsi la signification de la demande se fait à la même date et suivant les mêmes formes que celle en congément. Une baillée ou une période de facile reconduction en cours empêchent de l'intenter. Le juge de paix est compétent mais il doit renvoyer l'affaire devant le tribunal de première instance en cas de défaut ou de refus du défendeur (1).

Lorsque le colon se trouve en face de plusieurs co-fonciers il lui suffit d'en assigner un. Cette solution est fort équitable ; elle est d'abord une conséquence du principe de réciprocité : en effet le propriétaire engage valablement l'action en congément lorsqu'il s'adresse à un seul des

1. Voir au congément. En ce sens deux arrêts (17 juillet 1818 et 21 juillet 1818). Aulanier les résume ainsi : Le tribunal civil connaît de la demande en remboursement des droits convenanciers lorsque le propriétaire foncier, cité devant le juge de paix, a proposé des exceptions qui ont obligé de renvoyer l'affaire devant les juges de 1^{re} instance (17 juillet 1818). — La demande d'une somme de 1000 fr. formée pour omission faite dans l'estimation des droits réparatoires d'une tenue est de la compétence du juge de paix ; mais elle doit être portée devant le tribunal lorsque le propriétaire laisse défaut en bureau de paix (21 juillet 1818). (Aulanier, 2^e édition, p. 253)t

co-domaniers, car il peut lui arriver de ne pas connaître tous les colons (1). Mais inversement le domanier a les mêmes raisons pour ignorer l'existence et les droits de certains co-fonciers. Il doit avoir comme le foncier la faculté de passer outre et d'exercer ses droits malgré une ignorance dont on ne saurait lui tenir rigueur et à laquelle il lui serait très difficile, sinon impossible, de remédier.

La demande peut être dirigée contre l'usufruitier du fonds. Celui-ci ne peut pas arguer de ce qu'il n'a pas le *jus abutendi* pour déclarer qu'il doit rester étranger à l'instance, mais il a le droit d'appeler le véritable foncier en garantie. C'est en effet ce dernier qui supporte le remboursement. Il a, comme on le verra plus loin, la faculté d'éviter cette ruineuse obligation en faisant abandon de la tenue au colon ; aussi advient-il parfois que, pour prévenir les conséquences de cet acte et conserver la jouissance du fonds, l'usufruitier soit intéressé à effectuer lui-même le paiement. Dans ce cas quels seront, à la fin de l'usufruit, les droits et obligations de chacun ? Si, à cette époque, le propriétaire désire garder le domaine, il doit rendre les sommes qui ont été déboursées lors du congément : on applique la disposition du § III de l'article 609 du Code civil : « Si les charges ont été avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit ». Il s'agit bien en l'espèce d'une charge puisque l'acquisition était obligatoire. Le foncier ne saurait être privé du droit de faire abandon du fonds et il en fait usage s'il juge préférable de s'épargner une pareille dépense.

Ce qui a été dit au congément (p. 64) pour le mari et le tuteur est applicable à la demande en remboursement.

La procédure et l'expertise se font comme en cas de congément. Le domanier notifie ensuite le cahier de pri-

sage avec sommation de payer la somme qui y est portée. Lorsque le propriétaire soutient que divers édifices et superficies faisant partie du domaine n'ont pas été soumis à l'expertise il n'en doit pas moins payer la valeur de ceux qui ont été estimés surtout si le « colon déclare renoncer « à tous les objets dépendant de la tenue qui n'auraient « pas été prisés » (arrêt du 17 avril 1812, *Journal*, tome IV, p. 473).

Mais le remboursement provisoire des objets débatifs n'est pas exigé dans l'hypothèse d'une demande en remboursement. En cas de congément cette formalité est nécessaire parce que, s'il ne la remplit pas, le foncier risque de ne pouvoir consolider. Le paiement doit être intégralement fait au 29 septembre pour qu'il parvienne à ce but. Or si plus tard ces édifices, dont la remboursabilité est contestée par le congédiant, sont considérés dans le jugement du tribunal comme dus au domanier, la procédure devient caduque. La consolidation n'a pas lieu, le foncier doit attendre un an avant de pouvoir l'opérer. — Ici, au contraire, il n'est pas intéressé à la voir se réaliser ; elle lui est imposée. On décide en conséquence que la règle sévère du remboursement provisoire des objets débatifs ne doit pas être observée en matière de demande en remboursement (1).

Que pourra faire le colon demandeur au cas où le foncier refuserait de payer la valeur des édifices et superficies ? Cette question est tranchée par l'article 23 de la loi du 6 août : « A défaut de remboursement effectif de « la somme portée en l'estimation, le domanier pourra, « sur un simple commandement fait à la personne ou au

1. En ce sens Aulanier, 2^e édition, p. 253-254, H. de Villeneuve, p. 378.

« domicile du propriétaire foncier, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre après trois publications de huitaine en huitaine et sur enchères en l'auditoire du tribunal du district (1) les édifices et superficies et subsidiairement en cas d'insuffisance, le fonds ».

Quel est ce titre exécutoire dont parle l'article 23 et à l'existence duquel est subordonnée la vente des édifices et superficies ? Ce ne peut être le jugement qui a ordonné le congément puisque le prix des édifices et superficies n'y a pas été inséré. Ce ne peut être davantage le cahier de prisage car il n'est pas un titre exécutoire. Carré décide en conséquence que, pour bénéficier des dispositions de l'article 23, le colon est obligé d'obtenir soit un acte authentique par lequel le foncier s'engage à rembourser, soit un jugement condamnant le propriétaire à effectuer le paiement de la somme fixée par les experts. Ce jugement rendu après le prisage statuera sur les difficultés soulevées par les objets débattus : le consolidant fera valoir les arguments qui lui paraissent démontrer la non-remboursabilité de ces choses et le tribunal ne saurait le condamner à payer sans régler cette question. La somme due par lui sera donc invariablement fixée.

De l'avis de tous les auteurs la procédure de la vente des édifices et superficies, puis du fonds à la requête du domanier est identique à celle de la vente sur simple bannie des droits provoquée par le foncier pour le paiement des prestations et échéances qui lui sont dues par le colon. Aussi Carré décide-t-il (page 320) de ne pas traiter la question sous l'article 23. Il engage le lecteur à se reporter aux articles 24 et 25. Voici brièvement exposées les formalités qu'on suit d'ordinaire. Elles sont fixées par

1. C'est-à-dire de première instance.

l'usage et ne sont pas exactement les mêmes dans les ressorts des divers tribunaux : Un huissier se rend seul trois dimanches de suite dans la commune où la tenue est située. A la sortie de la grand'messe paroissiale, il donne lecture, devant l'église, de l'affiche annonçant la vente. Cette affiche mentionne les noms, prénoms, domiciles et professions du poursuivant et du foncier, la nature du titre exécutoire en vertu duquel l'adjudication est requise, le jour, l'heure et les conditions de la vente, le nom, la situation et la description du fonds. La lecture faite, l'huissier colle un placard à la porte de la mairie, aux portes de chacun des bâtiments à vendre et à la porte extérieure du tribunal. Il dresse un procès-verbal rapportant l'accomplissement de ces formalités ; le maire doit viser cet acte ; il notifie au foncier, avec un exemplaire de l'affiche, le procès-verbal du premier dimanche seulement. Il faut publier une fois un extrait du placard dans un journal du département. On donne ensuite connaissance au tribunal de la procédure accomplie et on conclut à la vente de la tenue. Cette vente se fait à l'audience conformément aux règles des articles 705 et suiv. Code de procédure civile.

La liste des formalités dont il vient d'être question est empruntée à l'usage : aussi l'omission de l'une d'elles n'entraîne-t-elle pas la nullité de la procédure (1).

Il n'est pas nécessaire de faire saisir le fonds avant d'en requérir la vente. On conclut du silence de la loi que le colon n'y est pas obligé.

Le tenancier n'est pas tenu non plus de discuter les meubles du foncier débiteur avant de demander la vente des droits. Si le prix d'adjudication des édifices et super-

1. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 178.

fices n'égale pas, comme il est vraisemblable de le supposer, le montant de sa créance il aura alors recours à la vente du fonds.

Aulanier remarque (page 256 de la 2^e édition) que « dans « le projet de loi présenté à l'Assemblée constituante, « l'art. 23 se terminait par ces mots : si le prix de la « vente des édifices, superficies et du fonds ne suffit pas « pour le remboursement du domanier, il pourra se pour- « voir par les voies de droit pour le paiement du surplus ». Cette phrase a été supprimée du texte : elle était en effet inutile. Le propriétaire n'est pas libéré parce qu'il a obligé son créancier à faire les frais d'une adjudication : il reste débiteur de la somme représentant la différence entre le chiffre de sa dette et le prix offert par le dernier surenchérisseur. Il n'a pas usé, au moment prescrit, de la faculté que lui accorde la loi de se libérer totalement en abandonnant le fonds (1). Il continue donc à être tenu de désintéresser intégralement le superficiaire.

Les frais de la demande en remboursement sont à la charge du foncier : cette décision est fondée, d'après Aulanier « premièrement, sur ce que les parties ne s'étant « pas expliquées sur ce point, elles doivent être présu- « mées avoir entendu s'en rapporter à l'usage (art. 1159 « du Code civil); secondement sur ce que le congément « et le remboursement sont pour le propriétaire une ac- « quisition et que d'après l'article 1593 du Code civil, les « frais d'actes et autres accessoires de la vente sont à la « charge de l'acheteur » (2). Ces deux arguments nous pa- raissent sans valeur. « Les parties, dit-on, doivent être sup- « posées s'en rapporter à l'usage ». Sans doute il était de

1. Voir p. 184.

2. MM. Pinchon et Gourvil, *op. cit.* p. 62.

règle dans l'ancien droit de faire supporter au foncier les frais du congément qu'il avait provoqué ; rien n'est plus logique : le propriétaire est demandeur, il veut changer la situation créée par le contrat. Comme le dit excellemment M. Grivart dans son rapport, « les frais qui sont « la conséquence de sa détermination, doivent être laissés « à sa charge » (1). Il n'y a nulle parité entre cette hypothèse et celle d'une demande en remboursement : dans ce dernier cas, le foncier est défendeur, il subit la consolidation qui lui est imposée, il rachète les droits contre son gré. On ne peut lui imputer les dépenses d'expertises et de justice : pourquoi les lui faire supporter ? Bref l'usage qu'on invoque s'applique dans des circonstances différentes ; il n'est pas général, c'est-à-dire qu'il n'est pas de principe que les frais des honoraires et vacations des experts soient toujours dus par le foncier : ainsi les frais entraînés par une demande en revue sont à la charge de la partie qui l'a intentée, c'est-à-dire de celle qui a voulu faire modifier les résultats de la première opération. La coutume semble donc plutôt être de faire supporter les dépenses de l'opération par celui qui les a rendues nécessaires. Dès lors elles ne devraient pas incomber au foncier.

Quant à l'article 1593 c'est « une application du principe « que les frais doivent être supportés par celui dans « l'intérêt duquel ils se font » (2). En cas de vente, il est vraisemblable de présumer que c'est dans celui de l'acheteur que la chose change de propriétaire. Mais dans notre espèce il est évident que la consolidation ne procure pas au foncier un avantage comparable à celui qu'en retire le domanier. C'est ce dernier qui en est l'instigateur et

1. Rapport de M. Grivart, sénateur, *op. cit.* p. 22.

2. Baudry-Lacantinerie, t. III, p. 304.

qui en profite. Enfin l'article 1593 prévoit l'hypothèse d'une vente volontaire et non celle d'une acquisition forcée : il est étranger à notre matière.

Quoi qu'il en soit, la règle est certaine : le foncier supporte les frais d'expertise et de justice de la demande en remboursement. Il eût été plus logique d'imposer au colon l'obligation de les payer : cette solution eût été conforme au système de réciprocité établi entre le propriétaire et le tenancier. Elle eût été un exemple d'« application du principe général en vertu duquel les frais incombent à la partie qui demande à sortir d'un état de choses créé par un contrat » (1).

La revue peut être réclamée et poursuivie par les parties comme en matière de congément.

Les effets du remboursement sont identiques à ceux du congément.

Cependant la femme foncière, qui est demeurée étrangère à l'instance, n'a pas ici la faculté de rester purement foncière et de mettre l'opération à la charge de la communauté qui deviendrait propriétaire des édifices et superficies acquis. En effet, le mari n'a pas provoqué le congément ; il n'a pas fait de sa propre initiative une spéculation malheureuse. La consolidation était réclamée par le colon. Si la femme avait été défenderesse, elle aurait été obligée, soit de rembourser, soit d'abandonner la propriété de la tenue. La communauté subrogée aux droits du colon, pouvant exiger d'elle tout ce que le colon lui-même aurait pu en exiger (2) devra donc, soit être indemnisée, soit profiter de la renonciation au fonds faite par la femme.

1. Le Cerf. Rapport annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893, p. 9 et 10.

2. Comp. Aulanier, 1^{re} édition, p. 247.

CHAPITRE IV

MOYEN ACCORDÉ AU FONCIER D'ÉVITER LE REMBOURSEMENT

ABANDON DU FONDS

Le foncier actionné en remboursement se trouvera parfois dans une situation critique. Le prix du congément de sa tenue peut être fort élevé si elle a été acconvenancée depuis longtemps et si la certitude où étaient les propriétaires d'avant 1791 de ne pas être obligés de verser l'argent représentant la valeur des droits réparatoires leur a fait autoriser une grande quantité d'édifices et de superficies. La consolidation peut être ruineuse pour lui car la somme fixée par les experts sera généralement supérieure à la plus-value réelle procurée au fonds par la consolidation. Si l'argent est rare à l'époque où le colon intente sa demande, les prêteurs imposeront au propriétaire des conditions onéreuses, un intérêt excessif. L'article 23 de la loi du 6 août lui fournit un moyen d'éviter le paiement du prix du remboursement. « Pourra néanmoins, le « foncier se libérer en abandonnant au colon la propriété « du fonds et la rente convenancière ». Ce moyen est évidemment très pénible lui aussi, mais le consolidant a du moins ainsi la faculté de choisir entre deux partis celui qui lui sera le moins onéreux.

Ainsi le secours apporté au foncier par le texte du 6 août consiste dans la possibilité de s'acquitter vis-à-vis

du colon demandeur en remboursement en lui abandonnant ses droits sur la tenue. C'est une espèce de dation en paiement, de vente volontaire (1). Il faut par conséquent être capable d'aliéner des immeubles pour renoncer au fonds : ni l'usufruitier, ni le mari, ni le tuteur ou le mineur émancipé sans l'autorisation du conseil de famille homologuée par le tribunal (art. 457 et 458 C. c.) n'auraient le droit de le faire.

Lorsqu'il y a plusieurs co-fonciers sur la tenue, l'un d'eux ne saurait abandonner sa part tandis que les autres rembourseraient la leur. L'indivisibilité de la tenue exige que tous prennent la même décision et que l'abandon porte sur la totalité du domaine. S'il se trouve parmi eux une personne incapable, les formalités nécessaires pour valider la renonciation doivent être remplies comme si cette personne n'avait pas de consorts et agissait seule (2).

Le foncier peut faire abandon tant que les opérations du congément n'ont pas pris fin. Il lui est loisible d'attendre, pour se décider, de connaître les résultats du prisage. Il a même, d'après Carré, le droit de recourir à ce mode de libération après un jugement le condamnant à payer ; mais il perd cette faculté s'il s'est personnellement obligé à effectuer le remboursement. Ainsi il ne pourrait plus se libérer en renonçant au fonds après une transaction dans laquelle il se serait engagé à rembourser à une époque déterminée et pour une somme fixée avec cette condition que le colon resterait dans la tenue jusqu'à l'époque du paiement. « Cependant, remarque Carré (p. 315),

1. Carré, *op. cit.*, p. 310.

2. V. Carré, p. 311 ; Aulanier, 1^{re} édition, p. 235 ; 2^e édition, p. 257. Le Cerf, thèse, p. 264, 265. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 381.

« le propriétaire ne pourrait-il pas objecter : Suis-je plus
« strictement obligé par une transaction que par un ju-
« gement me condamnant à rembourser ? Un acte de
« cette nature, d'après l'article 2052 du Code civil, n'a-t-
« il pas entre parties l'autorité de la chose jugée en der-
« nier ressort ? Et si telle est sa force, elle est la même
« que celle d'un jugement ; elle n'est ni plus, ni moins
« grande. Si donc je puis, malgré un jugement, faire
« abandon, pourquoi ne le pourrais-je pas malgré une
« transaction dans laquelle je n'ai point renoncé à cette
« faculté ». Ce dernier membre de phrase n'est pas exact :
la renonciation du propriétaire n'est pas expresse mais
elle est sous-entendue dans l'obligation qu'il a con-
tractée de rembourser à jour fixe. Il s'agit, comme le dit
l'auteur du commentaire de la loi de 1791, « d'une trans-
« action, c'est-à-dire d'un traité sur procès né ou à naître
« et qui, par sa nature établit une présomption que toute
« prétention, toute faculté non conservée par la stipula-
« tion qu'il contient a été abandonnée ». (1) « La renon-
« ciation tacite résulte de tout fait évidemment en op-
« position avec le droit que l'on prétend (2) ».

Aux yeux de Carré, il n'est pas juste d'assimiler la
transaction à un jugement. Le droit de déguerpir est con-
cédé au foncier par la loi : « les conséquences d'un juge-
« ment ne pouvant être que celles qui sont déterminées
« par la loi, la condition du propriétaire reste nécessaire-
« ment telle que cette loi la règle et l'obligation dérivant
« de ce jugement reste comme obligation *légale* subor-
« donnée à la faculté de faire abandon (3) ». Mais lors-

1. Carré, *op. cit.*, p. 316.

2. *Id.*, p. 319.

3. Carré, *op. cit.*, p. 317 et p. 319.

que le foncier prend l'engagement de verser telle somme à une époque précise, « il détermine ainsi les effets du « congément ; il s'oblige personnellement, il consomme « son option et ne peut plus révenir contre (1) ». Un arrêt du 25 août 1809 et un autre du 23 février 1819 ont reconnu au colon qui n'aurait pas touché le prix fixé à la date convenue le droit de jouir à partir de ce moment sans payer de redevance et même celui de réclamer des dommages-intérêts.

Lorsque le colon ne consent pas à ce que l'abandon ait lieu de gré à gré, le foncier le lui dénonce par huissier. Le domanier a le droit de le citer devant le tribunal pour en faire décerner acte et en obtenir minute. Le propriétaire, qui sait qu'une simple dénonciation par exploit ne satisfera pas le colon, peut faire rapporter acte de sa déclaration devant notaire et la faire signifier ensuite (2).

On décide que, suivant le principe de réciprocité et en considération des règles suivies en matière d'exponse proprement dite (abandon des édifices par le colon pour se libérer des arrérages), l'abandon est régulier s'il est fait pour le tout à un seul des co-tenanciers indivis.

L'usufruitier du fonds qui ne veut pas rembourser, ne saurait empêcher le propriétaire de faire abandon.

La renonciation du foncier dispense celui-ci de payer la valeur des édifices et superficies. Mais est-il obligé quand même de supporter les frais de l'estimation ? Aulanier pense qu'il y est tenu. Ces dépenses ont été rendues nécessaires parce qu'il n'a pas abandonné avant prisage comme il devait le faire. Le colon, pensant que le pro-

1. Carré, *op. cit.*, p. 318.

2. Cette procédure est identique à celle de l'exponse faite par le colon. Comp. Aulanier, 1^{re} édition, p. 209.

priétaire voulait effectuer le remboursement, a poursuivi la procédure du congément, comme c'était son droit. Son adversaire est en faute d'avoir rendu inutiles des frais qu'il aurait pu prévenir et le tenancier ne saurait en souffrir. D'après Aulanier, le texte de la loi vient à l'appui de cette opinion : les mots « pourra néanmoins le « foncier se libérer » se rapportent à ceux du commencement de l'article 23 « à défaut du remboursement effectif de la somme portée en l'estimation ». La jurisprudence est de l'avis de cet auteur (1).

Carré et la plupart des commentateurs décident autrement. Pour eux l'expression « pourra se libérer » a un sens général. Elle ne se rapporte pas à la phrase initiale de l'article, laquelle prévoit le cas où le colon ne reçoit pas son remboursement. Il y est question des moyens dont peut disposer ce tenancier pour obtenir le montant de l'indemnité qui lui est due. En supposant même que les mots « pourra se libérer » s'expliquent par le commencement de l'article 23, « il est certain que dans l'hypothèse à laquelle se réfère la première phrase de ce texte, « les frais doivent être joints au montant de l'estimation, « puisqu'il s'agit de poursuivre le foncier comme s'il acceptait le congément (2) ». L'argument tiré par Aulanier de la lettre de la loi est donc sans valeur. Il n'est pas plus juste de soutenir que le propriétaire est en faute, s'il n'abandonne pas avant prisage. « On ne peut pas en effet « exiger, que, stimulé de rembourser les droits de son « domanier, il les rembourse à l'aveugle et sans estima-

1. Jugement du tribunal de Guingamp (23 avril 1821). Jugements du tribunal de St-Brieuc (22 juin et 13 août 1827). Aulanier, 2^e édition p. 258.

2. Le Cerf, thèse p. 267.

« tion : et puisqu'en thèse générale l'estimation doit se
« faire à ses frais, il y aurait injustice à ne pas le tenir
« quitte de ses frais, comme du montant de l'estimation,
« lorsqu'il abandonne, pour se libérer, tous ses droits dans
« la tenue (1) ». Il ne lui est loisible de savoir si la ren-
nonciation lui causera un préjudice inférieur à celui dont
le remboursement serait cause qu'après le prisage. Le
seul inconvénient de cette décision, qui paraît conforme
à la loi, est de permettre au foncier qui, dès le début de
l'instance, est décidé à faire abandon, d'obliger volontai-
rement le superficiaire à engager des dépenses que celui-
ci devra solder. Mais le domanier n'est pas à plaindre
car le fonds qu'il acquiert gratuitement par suite de l'a-
bandon est généralement d'une valeur bien supérieure
au montant des frais de l'estimation. C'est le propriétaire
renonçant dont la situation est misérable.

On se demande si, en faisant abandon, le foncier perd
la faculté d'exiger le paiement des arrérages échus avant
la demande en remboursement. Il faut répondre par la né-
gative. L'abandon n'a d'effet que pour l'avenir (1). Les
levées échues sont dues à cause de la jouissance du fonds
et le domanier a joui ; il doit les payer. Le tribunal de
Guingamp s'est prononcé dans ce sens le 23 avril 1821.

1. « On sent bien, écrit Aulanier (*2^e édition*, p. 259), que ce cas
« n'a aucun rapport avec l'abandon que le colon fait pour se dé-
« charger des levées échues : si ce colon se trouve libéré, même
« pour le passé, sa libération n'est pas gratuite ; il perd la propriété
« de ses droits qui paient le propriétaire. Mais dans le cas où le
« foncier abandonne le fonds, il ne reçoit rien en échange. »

Section III. — De l'Exponse proprement dite ou de l'Exponse gratuite.

Le colon a le droit de se libérer, tant des arrérages à échoir que des levées échues qui n'auraient pas été payées, en faisant abandon des édifices et superficies au foncier (1). Il s'affranchit ainsi de toutes les obligations que lui imposaient la détention et la jouissance de la tenue. Il échappe à la vente de ses meubles, car la vente sur simples bannies faite à la requête du propriétaire, créancier de prestations et de redevances, doit être précédée de cette formalité (articles 24 et 25, loi 6 août 1791).

Cette sorte de déguerpissement s'appelle « exponse » ou « exponce ». Il faut aujourd'hui la qualifier de gratuite, pour la distinguer de celle qu'a créée la loi du 8 février 1897.

Le principe de l'indivisibilité de la tenue permet au foncier de ne pas accepter un abandon partiel. Si donc il y a plusieurs co-domaniers, l'un d'eux ne peut pas, en faisant exponse, éteindre la rente proportionnellement à la part qu'il possédait sur le domaine. Ils doivent tous se mettre d'accord et déguerpirent ensemble pour que leur acte soit opposable au propriétaire.

Est-ce à dire qu'un co-domanier, dont les consorts re-

1. Art. 26 de la loi de 1791 : « Pourront les domaniers éviter la « vente de leurs meubles et la vente subsidiaire de leurs édifices « et superficies, en déclarant au propriétaire qu'ils lui abandon-
« nent leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés en-
« vers lui. »

fusent de se retirer, est obligé de rester sur la tenue, de continuer à l'exploiter, d'augmenter ainsi le montant de sa dette et de subir les poursuites du foncier ? Il a toujours été admis que ce colon a la faculté d'abandonner sa part, dont la jouissance est dévolue aux autres superficiaires et dont les charges leur incombent dorénavant. L'ancien Droit assimilait sur ce point le bail à convenant et le bail à rente ; il jugeait qu'il y avait même raison de décider. Or, Pothier, cité par Aulanier (1), écrit : « Le
« créancier de la rente, à qui l'un des possesseurs a dé-
« guerpi la portion de l'héritage qu'il possédait, peut,
« en refusant ce déguerpissement, conserver sa rente en-
« tière contre les autres possesseurs qui n'ont pas dé-
« guerpi. Il doit pour cela leur dénoncer le déguerpisse-
« ment qui lui a été fait et le refus qu'il fait de l'accepter,
« et leur déclarer qu'il les subroge en ses droits pour se
« mettre en possession de la partie déguerpie dans laquelle
« chacun d'eux doit avoir une portion proportionnée à la
« part dont ils sont tenus entre eux de la rente. »
Les règles de l'ancienne jurisprudence n'ont pas été abolies par la loi du 6 août 1791. Celle-ci s'est montrée favorable à l'exponse ; elle en a étendu les effets ; autrefois, le colon qui y recourait n'était pas libéré des arrérages échus ; l'article 26 décide que l'abandon empêche le foncier de les réclamer. Le législateur semble donc désireux de secourir le tenancier malheureux. Dès lors, il est bien certain qu'il n'a pas entendu le priver des bienfaits dont il profitait avant 1791.

L'abandon partiel, non accepté par le foncier, ne saurait avoir pour résultat de soustraire le colon, qui se retire,

1. Aulanier, 2^e édition, p. 231.

à l'obligation de payer les levées échues. C'est, qu'en effet, le propriétaire qui ne peut pas en exiger le montant dans l'hypothèse d'une exponse totale, conserve cette faculté en cas d'exponse partielle qui ne diminue pas ses créances et a pour seule conséquence celle de réduire le nombre des co-domaniers. Il a par conséquent le droit, en vertu de la solidarité existant entre co-tenanciers, de réclamer aux consorts de l'abandonnant les arrérages dont celui-ci est débiteur. Il serait inique de forcer les consorts à supporter cette charge et de les priver de tout recours. La loi a imposé au foncier une perte dans le cas d'abandon total, mais les dures dispositions de l'art. 26 ne sont applicables qu'à ce foncier. Lorsque les colons ont procédé au partage de la tenue, chacun d'eux s'est obligé à payer la portion de rente qui lui incombait à raison de la jouissance de sa part sur la tenue. Il est tenu de respecter cet engagement et ne peut pas faire souffrir les autres co-domaniers de son retard dans le paiement de la redevance conventionnelle. M. H. de Villeneuve prétend même que « les domaniers restants peuvent invoquer contre celui qui « veut faire exponse et qui avait pris l'engagement de « contribuer au service de la rente, la loi de son contrat, « l'équité, le droit commun, s'opposer enfin à ce qu'il accomplisse le déguerpissement jusqu'à sa libération envers « le foncier pour les arrérages échus » (1).

Pour faire exponse, il faut avoir la capacité d'aliéner des immeubles.

Le domanier peut abandonner ses édifices et superficies même au cours d'une baillée et malgré la renonciation

1. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 240. Comparez Carré, p. 330 et suiv. Aulanier, p. 231-232.

qu'il aurait faite d'user de cette faculté. C'est là, en effet, une ressource permise « *toties quoties* » (1). Aussi, le colon a-t-il encore le droit de déguerpir à toute époque de l'année. Telle était la solution généralement adoptée par les anciens auteurs et telle est encore l'opinion dominante. La liberté de l'exponse est indéfinie. En vain, argumenterait-on de cette phrase de Baudouin (t. II, p. 20), « le colon, expulsable à chaque instant de l'année par son seigneur, doit-être par réciprocité libre de déguerpir en tous temps », pour dire que, le congément n'étant plus possible qu'à la Saint Michel, la réciprocité invoquée par le commentateur de Tréguier oblige à décider qu'actuellement l'abandon ne saurait avoir lieu à une autre époque. Baudouin semble considérer la raison qu'il donne comme accessoire et complémentaire ; ce n'est pas sur elle qu'il fonde sa croyance. Il l'exprime, en effet, à la fin du paragraphe 252 de son ouvrage et fait précéder la phrase, dont les termes ont été reproduits plus haut, de ces mots : « d'autant plus que ».

L'intérêt de l'agriculture est, dit-on, de permettre d'exercer l'exponse à la Saint-Michel seulement. Le foncier ne serait pas alors exposé « à recevoir la tenue au milieu de l'année et à se trouver embarrassé pour la faire cultiver » (2). On oublie que le colon décidé à abandonner est généralement sans ressources et n'est ni en humeur, ni en état d'améliorer ou même d'entretenir la tenue. D'ailleurs un motif économique ne saurait infirmer un usage constant : le domanier est libre de se re-

1. Baudouin, t. II, p. 18. Cet auteur rappelle un arrêt du 17 février 1604 qui décide que « la renonciation la plus formelle ne formerait point d'obstacle à l'exercice de ce droit ».

2. Le Cerf, *Thèse*, p. 270.

tirer quand bon lui semble, à toute époque de l'année et n'est redevable d'aucune indemnité au foncier parce qu'il déguerpit en une saison défavorable, car, en agissant de la sorte, il se contente d'user de son droit.

L'exponse faite à l'amiable se constate par un acte authentique ou sous-seing privé. — Si le foncier s'y oppose, le colon la lui notifie par un acte d'huissier signé par lui, ou, pour se mettre à l'abri des frais de justice que pourrait provoquer le propriétaire désireux de faire constater le déguerpissement par le tribunal, il signifie la déclaration d'abandonner *reçue par un notaire*. Ces formalités n'ont été prévues par aucun texte : elles sont empruntées à l'ancien Droit (1).

De même que la demande en remboursement est valablement dirigée contre un seul des co-fonciers, l'abandon peut être fait à un seul des co-propriétaires indivis (2).

L'exponse peut être rétractée tant que le foncier ne l'a pas acceptée expressément ou tacitement.

Les frais de l'abandon sont supportées par le domanier. Cette décision est conforme à l'usage et à l'article 1248 du Code civil. Seuls les droits de mutation sont payés par le propriétaire consolidant.

Le déguerpissement a pour premier effet de libérer complètement le colon de tous les arrérages échus ou à échoir. Cependant les dépens causés par les poursuites faites antérieurement à l'abandon par le foncier restent à la charge du tenancier.

L'exponse entraîne ensuite la consolidation : les édi-

1. On agit de même en cas d'abandon fait par le foncier. (Voir p. 187).

2. Aulanier, p. 233.

fices et superficies font retour au bailleur. Le domanier n'est pas obligé de les remettre tels qu'ils étaient au moment où a eu lieu l'acconvenancement. Il lui suffit « de « rendre le fonds tel qu'il est au temps de l'exponse, avec « les droits convenanciers qui peuvent y exister, *sans* « *les dégrader* ; mais aussi sans rechercher s'ils sont d'une « valeur égale où inférieure à ceux qui furent aliénés « lors du bail à convenant » (1). Le tenancier est en effet censé avoir acheté les édifices et superficies et la redevance annuelle ne représente que la jouissance du fonds. Il a la propriété des droits et en dispose à son gré sauf à ne pas « donner aux fonciers de justes sujets de crainte « pour la sûreté de sa rente (2) ». Seulement si par malice, par désir de nuire, il détériore les édifices et superficies son acte est coupable et il est tenu à des dommages et intérêts.

Il n'est plus d'usage que le colon fournisse, en quittant la tenue, une déclaration permettant de s'assurer, par la comparaison avec les titres, qu'il abandonne bien le domaine entier.

Les charges qui grèvent les droits sont éteintes par l'exponse. Il est regrettable que la loi du 8 février 1897 n'ait pas paré aux inconvénients résultant de cette règle pour les créanciers hypothécaires ou privilégiés dont le droit de suite ou le droit de préférence s'évanouissent. Le crédit du domanier en aurait été accru et l'agriculture bretonne en aurait profité. Le législateur de 1897 a cru qu'une disposition nouvelle était inutile : M. Grivart, rapporteur au Sénat, en donne deux raisons dans une

1. Baudouin, T. II, p. 22.

2. Aulanier, 1^{re} édition, p. 180.

note qu'il a communiquée à MM. Pinchon et Gourvil (1). La première est toute juridique : l'exponse faite frauduleusement par le tenancier, au détriment de ses créanciers, peut être attaquée par l'action paulienne et comme « elle constitue un abandon purement gratuit, « elle est, suivant les principes généraux, de plein droit « réputée frauduleuse si elle a causé préjudice aux « créanciers du domanier. » On répond que la plupart du temps le colon qui déguerpit, est débiteur d'arrérages et qu'alors, l'exponse est une sorte de *datio in solutum*. S'il en est ainsi, la preuve de la fraude du superficiaire est obligatoire pour faire annuler l'acte et il est parfois très difficile de la fournir.

M. Grivart donne ensuite un motif tiré de la pratique : il observe qu'en fait « le cas a dû se produire rarement « car on n'en trouve aucune trace dans les recueils judiciaires ». MM. Pinchon et Gourvil sont d'avis que cette circonstance n'est pas décisive. Presque tous les tenanciers, disent-ils, avaient renoncé à la faculté de demander le remboursement. Dès lors, leurs créanciers hypothécaires et privilégiés ne pouvaient pas réclamer le congément, au lieu de l'exponse, afin de former ensuite opposition sur le prix des édifices et superficies entre les mains du foncier.— Cette raison n'est pas déterminante : Les créanciers avaient intérêt à obtenir simplement l'annulation de l'exponse. La consolidation éteignait leurs droits. Il leur suffisait, pour les recouvrer, de faire révoquer l'acte de leur débiteur. Il leur était donc utile de recourir aux moyens d'y parvenir et, s'ils ne s'y déter-

1. Pinchon et Gourvil, *Commentaire et historique de la loi* du 8 février 1897, p. 137.

minaient pas, cela tenait à d'autres causes, à la difficulté de la preuve par exemple.

D'ailleurs il importe peu de savoir si des réclamations ont eu lieu à propos d'abandon frauduleux. Il est certain que le colon peut frustrer ses créanciers en faisant l'exponse gratuite et que ceux-ci sont insuffisamment protégés par l'article 1167. Le législateur n'eut donc pas entrepris une tâche inutile en tentant de remédier à cette situation.

On objecte, il est vrai, que le colon ne se résoudra pas dorénavant à abandonner gratuitement, puisque, depuis la loi du 8 février 1897, il peut obtenir une indemnité. Il faut d'abord remarquer qu'il lui est permis de renoncer à cette dernière faculté pour la durée du bail (art. 9, loi 8 février 1897) et que, par conséquent, il ne saurait, pendant ce temps, réclamer une somme égale à l'équivalent de la plus value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.

En second lieu, le droit n'est accordé par la loi qu'au tenancier exploitant. Celui qui ne cultive pas la tenue ne peut pas l'exercer.

Enfin « le domanier endetté se souciera souvent très peu de réclamer une indemnité qu'il ne saurait toucher personnellement » (1).

Comment combler la lacune de la loi ? Comment rendre la sécurité aux créanciers hypothécaires et privilégiés ?

M. Paul Henry indique un moyen : « Pour sauvegarder, » écrit-il, les intérêts de ces créanciers on pourrait adopter « la combinaison suivante :.... signification devrait être « faite de l'exponse aux créanciers inscrits, avec faculté

1. Pinchon et Gourvil, *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*, p. 136.

« de se porter acquéreurs, dans un certain délai, des
« droits convenanciers, aux conditions et charges im-
« posées par le bail. Les créanciers devenus ainsi eux-
« mêmes domaniers, pourraient en réalisant ensuite par
« une aliénation leur propriété superficière, être au
« moins partiellement désintéressés » (1).

SUPPLÉMENT A L'ÉTUDE DE L'EXPONSE GRATUITE. — ÉNUMÉ-
RATION DE RÈGLES DE L'ANCIEN DROIT QUI NE SONT PLUS SUI-
VIES AUJOURD'HUI.

*L'abandon des Droits réparatoires ne dispensait pas autre-
fois de payer les levées échues (2). Les tenanciers ne pouvaient
déguerpir qu'en payant « les arrérages, parce que l'obligation
« personnelle les rend tenus du profitement du passé après l'a-
« bandonnement du fonds ».*

*L'Usement de Cornouailles (article 21) n'autorisait le colon
à faire abandon que si la dernière baillée était finie, non au-
trement. Furic enseigne que la pratique était contraire.*

*D'après Rosmar, le colon exposant devait les arrérages
échus et les redevances entières de l'année entamée quand
même il ne jouissait pas jusqu'à la St-Michel qui était en Tre-
guier le terme ordinaire des paiements. Baudouin avoue que plu-
sieurs coutumes contenaient une disposition semblable. Il pense
néanmoins que « la liberté de l'exponse étant indéfinie et le
« bail à rente, avec ses profits et ses charges, étant pleinement
« résolu par l'exponse, le cours des redevances finit à l'instant
« où elle se fait ; il suffit de payer le prorata jusqu'au moment
« de la sortie » (3).*

1. Paul Henry. *Une vieille coutume bretonne*, p. 108.

2. Aulanier, 1^{re} édition, p. 206. Voir thèse, p. 191.

3. Baudouin, t. II, p. 19.

Le domanier devait, avant d'abandonner, fournir une déclaration par tenans et aboutissans des terrains qu'il voulait déguerpir. Cette formalité avait pour but de donner au seigneur le moyen de voir, au moyen d'une comparaison avec le titre de concession, si le colon abandonnait bien la totalité de la tenue, comme il y était obligé. Le superficiaire, qui avait fourni des lettres recognitoires, n'était pas forcé d'en rendre de nouvelles s'il déguerpissait (1).

Enfin il était nécessaire, pour la validité de l'abandon, que le déguerpissement fût fait à tous les co-fonciers sans exception (2).

1. *Ibid.*, p. 22-23.

2. Aulanier, 1^{re} édition, p. 209.

**Section IV. — De l'exponse payante ou de l'exponse
avec indemnité créée par la loi du 8 février 1897. —
Titre I.**

CHAPITRE PREMIER

HISTORIQUE DE LA LOI DU 8 FÉVRIER 1897

L'exponse avec indemnité est une innovation récente ; la loi qui l'a organisée a été promulguée le 8 février 1897. Depuis le 9 brumaire an VI, date à laquelle les dispositions du décret de 1791 avaient été remises en vigueur, aucun texte relatif aux domaines congéables n'avait paru.

Le nouveau document a eu pour but d'empêcher certains abus nés de l'application de la loi du 6 août 1791. Il respecte les règles édictées par cette loi ; il tend simplement à trancher quelques controverses et surtout à mettre fin à une situation due en grande partie aux décisions de la jurisprudence qui valide la renonciation perpétuelle au droit de demander le remboursement. La clause renonciation avait été insérée dans toutes les baillées : les domaniers l'avaient acceptée sans difficulté à l'époque où elle leur avait été présentée. A ce moment, en effet, l'agriculture était prospère ; c'était avant la crise dont elle a souffert depuis. Les paysans trouvaient à vendre leurs produits à des prix rémunérateurs ; ils ne prévoyaient pas les faits économiques dont la venue allait

amener la dépréciation du blé et la diminution du revenu de la terre. Aussi, loins de songer à quitter la tenue, les colons ne craignaient que d'en être congédiés. Ils ne pensaient guère à demander leur remboursement et souscrivaient à la nouvelle condition de la baillée sans se douter combien cet acquiescement allait être funeste à leurs intérêts. Ils ne s'opposaient pas davantage aux augmentations de rentes que, vu l'heureuse situation de leurs affaires, ils avaient intérêt à ne pas refuser et à préférer à un congément.

Tels étaient les engagements pris par les domaniers, lorsque survint la crise agricole. A cette époque, le rendement de la terre diminua considérablement ; les ventes de certains produits durent être faites à des prix plus modiques. Bref la culture du sol devint bien moins rémunératrice.

Les propriétaires de fermes durent consentir de fortes réductions sous peine de ne pas trouver à louer. Les rentes auraient dû subir, de même, une diminution correspondant à la dépréciation des denrées et autres produits agricoles. Mais si l'équité le commandait au foncier, son intérêt — ou tout au moins son intérêt immédiat — était d'en maintenir le taux ; l'imprévoyance du colon le lui permettait : le domanier s'était engagé à payer annuellement une rente trop élevée. Il aurait pu se soustraire à cette obligation en demandant le remboursement de ses droits, s'il n'avait renoncé à user de cette faculté. Il se trouvait donc forcé de choisir entre deux solutions aussi pénibles l'une que l'autre : soit abandonner, sans compensation aucune, les superficies et édifices, c'est-à-dire faire l'exponse proprement dite ; soit continuer à

cultiver une terre qui ne lui rapportait pas une somme suffisante pour vivre et payer sa rente (1).

Les malheureux colons firent donc entendre des plaintes, et on chercha des moyens de modifier leur situation. En 1890, le syndicat des comices agricoles de Lorient élut une commission de cinq membres et les chargea d'étudier la question. Cette commission conclut en réclamant, tant pour le foncier que pour le domanier, le droit d'obtenir la licitation de la propriété fonds et édifices. Elle assimilait, par conséquent, ces deux personnes à des co-propriétaires d'une chose indivise (2). Cette façon de résoudre le problème pouvait paraître, à juste titre, un peu osée. D'intelligents colons sentirent que, dans l'intérêt même de leur cause, il était bon de refuser de se solidariser avec les commissaires lorientais. Le 26 février 1890, le journal la « *Bretagne* » publiait un écrit contenant les réclamations des habitants de Pont-l'Abbé : « Les soussignés, y était-il dit, *tous simples domaniers*, protestent contre ce projet, qu'ils regardent comme un droit à la spoliation ou à la confiscation vis-à-vis des propriétaires fonciers ». Ils demandaient ensuite le maintien de la loi du 6 août 1791, « mais voulaient « faire ajouter à cette loi qu'on ne pourrait par aucune

1. M. Millerand écrivait le vendredi 4 août 1893, dans le XIX^e siècle, que le tenancier se trouvant dans cette alternative : « ou « de quitter le domaine, en abandonnant sans indemnité à son « foncier tous les édifices et superficies qu'il avait élevés de ces « deniers ; ou de subir, au renouvellement de son bail, l'élévation « de redevance qu'il plairait au foncier lui imposer ». Cela n'est pas exact : la rente ne peut pas être augmentée sans le consentement du colon.

2. Deux ans plus tard, le 1^{er} juillet 1892, Cent treize domaines des cantons de Morlaix, Plouigneau et Lanmeur demandaient le droit d'opter entre la demande en remboursement et la licitation.

« stipulation valable déroger à son article 11, qui per-
« met au colon ou domanier d'exiger le remboursement
« de ses droits réparatoires, à l'expiration de sa baillée,
« *qu'il soit ou non exploitant* (1) ». Néanmoins ils étaient
d'avis d'accorder au foncier la faculté d'échapper à un
paiement onéreux en acceptant de laisser fixer le taux de
la rente par des experts.

Les élus des départements intéressés s'émurent de ces
réclamations. Le 27 juin 1891 M. Guieysse, député du
Morbihan, déposait en son nom et au nom de plusieurs
de ses collègues (2) une proposition de loi. Malgré l'op-
position qui s'était manifestée contre le système du syn-
dicat des comices agricoles de Lorient, le texte soumis à
la Chambre des Députés n'en était que la reproduction :
— La licitation devait avoir lieu lorsqu'elle était exigée
soit par le foncier, soit par le colon (art. 1). Elle était de
droit à l'expiration des baillées, si le colon ne lui préfé-
rait pas son remboursement ou si les deux partis ne de-
mandaient pas la continuation du bail.

Une commission fut élue pour examiner ce projet ; elle
fut saisie presque aussitôt (3) par MM. Boucher, son
président, et Le Cerf, son rapporteur, d'une nouvelle pro-
position de loi. MM. Boucher et Le Cerf réclamaient
l'abrogation de l'article 11 de la loi de 1791. Cet arti-
cle 11 accorde, on le sait, au domanier exploitant, la

1. « Il y a, ajoutaient-ils, contrat léonin dans cette clause (de
« renonciation), puisque les domaniers et leurs descendants sont
« engagés à perpétuité, vis-à-vis du propriétaire-foncier, sous
« peine de perdre leur petite fortune, tandis que le propriétaire
« foncier n'est engagé que pendant la durée d'une baillée qui est
« généralement de neuf ans ».

2. MM. Viette, Leborgne, Rouilly, de Gasté, Camille Pelletan,
Guillemet, etc....

3. Séance du 28 mars 1892.

faculté de demander le remboursement des édifices et superficies estimés par le menu. La rédaction présentée permettait à tout colon, cultivant ou non la tenue, d'exiger du propriétaire du sol « une indemnité égale à la « plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des « édifices et superficies » (1).

Grâce à ce système, les clauses de renonciation insérées dans les baillées n'avaient plus d'effet. Elles ne pouvaient se rapporter à la nouvelle « expense avec indemnité ».

Enfin on refusait au domanier la liberté de s'engager, pour une durée indéfinie, à ne pas bénéficier de la réforme, et, afin d'assurer une complète réciprocité, interdiction était faite au foncier de se dépouiller de son droit de congément (2).

La commission décida que « les deux propositions se-
« raient soumises aux conseils généraux et aux cham-
« bres des notaires qui se trouvaient dans les régions in-
« téressées » (3) et à MM^{es} Grivast, ancien bâtonnier de l'ordre des avocats de Rennes, et Cadiou, du barreau de Lannion, deux juristes ayant beaucoup étudié le bail à convenant et dont l'opinion était, par conséquent, intéressante à connaître.

Voici en quelques mots les résultats de l'enquête : les conseils généraux du Morbihan et du Finistère s'opposent aux deux projets, seulement, tandis que le premier est

1. Les édifices et superficies autorisés devaient seuls entrer dans le calcul de la plus-value ; mais il était prescrit aux experts de ne priser en cas de doute que ceux utiles à l'exploitation (art. 5 du projet).

2. Voir relativement à cette question, p. 35 et suiv.

3. Rapport de M. Le Cerf, député (Annexe au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893), p. 3.

contraire à tout changement dans la législation, le second demande au parlement de voter un texte privé de rétroactivité et interdisant au domanier de renoncer au droit d'exiger le remboursement. Le conseil général des Côtes-du-Nord considère la réforme préconisée par MM. Le Cerf et Boucher comme « contenant le maximum des concessions qu'on serait en droit d'imposer aux propriétaires fonciers » (1).

La plupart des chambres de notaires se prononcent en faveur de la proposition Le Cerf et Boucher. Quelques-unes voudraient en modifier certains points. Celle de Morlaix, par exemple, émet le vœu que la nouvelle loi s'applique aux seuls baux à venir.

Les chambres de notaires de Quimperlé, de Ploërmel et de Pontivy sont d'avis d'accorder les mêmes droits à tous les colons et de supprimer la distinction établie entre les exploitants et les non-exploitants. Celle de Lorient décide, avec Aulanier (p. 236, 2^e éd.), que la clause de renonciation perpétuelle ne devrait avoir d'effet que pendant trente ans. Celle de Guingamp ne se prononce pas entre les deux projets : elle les approuve l'un et l'autre. La chambre des notaires de Saint-Brieuc émet des votes contradictoires : après avoir accepté le texte de M. Le Cerf et Boucher, elle demande de déclarer indivise entre le foncier et le domanier la propriété entière si, pendant trente années, à dater de la promulgation de la loi souhaitée, aucun d'eux n'a usé de la faculté de provoquer le congément, faculté qui leur était restituée s'ils y avaient renoncé. Le rapport de celle de Loudéac « conclut à ce « que les fonciers soient mis en demeure de congédier « dans un certain délai, après quoi, s'ils n'ont pas exercé

1. Enquête, Rapport, p. 25.

« le congément, ils perdront tous droits » (1). C'est donc l'abolition du domaine congéable que réclament ces deux dernières assemblées. On serait tenté de croire que dans les arrondissements de Saint-Brieuc et de Loudéac, les propriétaires exigent de lourdes redevances ; tout au contraire les rentes sont insignifiantes ; aussi M. Le Cerf ajoute-t-il — peut-être un peu ironiquement — : « A ce point de vue, il est vrai de dire avec le rapporteur de la chambre de Loudéac, que le domaine congéable, tel qu'il est pratiqué dans ce pays, « répugne à nos mœurs du xix^e siècle (2). »

Enfin MM. Grivart et Cadiou se déclarent partisans du domaine congéable, approuvent le principe de l'exponse avec indemnité et repoussent unanimement le projet de M. Guieysse. « Il n'y a pas indivision, disent-ils, entre « foncier et domanier ; partant point de licitation admis « sible » (3). M. Grivart accepte néanmoins la mise en adjudication si le propriétaire refuse de payer le prix de la plus-value réclamée par le colon. Sur ce point, M. Cadiou et M. Le Cerf sont d'avis de s'en tenir aux dispositions de l'article 23 de la loi de 1791 dont l'application est consacrée et ne donne lieu à aucune difficulté.

L'enquête aurait démontré en outre que certains domaniers étaient d'accord avec les fonciers pour demander le maintien du *statu-quo* (4).

Dans une lettre qu'il adressait le 14 janvier 1893 à M. Boucher, président de la Commission, M. Vérant, notaire à Morlaix, déclarait que la loi de 1791 devait être

1. Rapport sur l'enquête 1893, p. 28.

2. *Ibid.*, p. 28.

3. Rapport sur l'enquête 1893, p. 34.

4. Rapport Le Cerf, 1893, p. 6.

maintenue relativement aux baux existants. Il proposait d'obliger le foncier, qui aurait consolidé à la suite du déguerpissement du colon, à partager également avec celui-ci pendant neuf ans le bénéfice qu'il aurait retiré de cet événement. « Ainsi, disait-il, le domaine abandonné est loué fonds et droits cinq cents francs ; la rente ancienne, augmentée des impôts et de l'intérêt des dépenses, est de quatre cents francs ; c'est cette somme qui devra être partagée en deux pendant neuf ans » (1). Cette idée très équitable, avait le tort d'être peu pratique.

M. Vérant émettait aussi le vœu qu'à l'avenir le superficiaire ne puisse renoncer au droit de demander son remboursement que pendant un laps de temps égal à celui durant lequel le foncier s'était engagé à ne plus le congédier.

Sur ces entrefaites une nouvelle proposition fut déposée le 10 mars 1893 par M. Gourvil, député de Morlaix : Elle consacrait législativement la jurisprudence validant les renonciations perpétuelles, mais étendait aux non-exploitants le bénéfice de l'art. 11 de la loi de 1791. — Elle créait pour les baux à convenant une tacite reconduction de neuf ans. — Elle accordait au domanier la faculté de faire réduire à dire d'experts la rente et la commission, lors de l'expiration de la baillée. — Le colon obtenait le droit « d'exiger à la fin de chaque bail-
« lée, du foncier, qui se refuserait à exercer immédia-
« tement le congément, une nouvelle assurance » (2). —

1. *Lettre sur les Domaines congéables*, écrite par M. Henri Vérant, notaire, Morlaix, 1893, p. 4.

2. Pinchon et Gourvil. — *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*. Morlaix, 1897, p. 32.

Le texte de M. Gourvil imposait au propriétaire l'obligation de rembourser en congément « tous édifices et « superficies utiles à l'exploitation », établis en dehors des titres et conventions, mais il permettait d'opter entre le prix obtenu à la suite de l'estimation par le menu et celui résultant du calcul de la plus-value.

La Commission parlementaire se réunit et commence ses travaux. M. Guieysse ayant retiré son projet dans le but de hâter la solution de la question, elle examine les deux autres propositions et rédige le texte qui doit, en son nom, être présenté à la Chambre. Elle en emprunte le principe à MM. Le Cerf et Boucher : L'article 11 est abrogé. Au bout d'un certain laps de temps, tout domanier, exploitant ou non, peut obliger le foncier à lui rembourser les droits *dans la mesure de la plus-value qu'ils donnent au fond*. Entrent seuls en ligne de compte les édifices et superficies autorisés par les titres et conventions. Le propriétaire a, pour payer, un délai d'un an : « Les « édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, les fonds « sont affectés par privilège à la garantie de la créance « du domanier. » Les renonciations au droit de demander l'exponse, faites pour une période plus longue que la durée totale du bail, sont « réputées non écrites. » Enfin les frais de l'opération sont à la charge du domanier.

La fin de la législation survint avant que le projet ait pu être discuté par la Chambre. Il fut repris par les nouveaux députés des arrondissements bretons. Les hommes appartenant aux partis les plus divers se trouvent parmi les signataires (1). Prise en considération la pro-

1. Proposition de loi présentée par MM. Le Cerf, Guieysse, Cosmao Dumenez, Vichot, Le Borgne, Le Coupanec, Le Clech, de

position fut modifiée sur quelques points, notamment sur les droits des non-exploitants, sur le maintien de la demande en remboursement à côté de l'exponse, par une Commission composée de MM. Cosmao Dumenez, président, Le Troadec, Guieysse, Le Cerf, Gendre, Le Coupagner, Labarthe, Hémon, Gourvil, comte de Saint-Quentin, comte Le Gonidec de Traissan. — M. Le Cerf fut chargé de la rapporter.

Elle est adoptée, sans discussion, à la Chambre, le 7 mars et le 2 avril 1896. Energiquement défendue au Sénat par M. Grivart, elle est, après d'assez longs débats, votée dans son intégralité par la haute assemblée les 13 et 23 novembre(1) de la même année, malgré un contre-projet de Hervé de Saisy qui voulait, entre autres choses, supprimer la distinction établie entre les colons exploitants et non-exploitants.

Tréveneuc, Jacquemin, Armez, Le Troadec, de la Noue, Le Moign, de Lanjuinais, du Bodan, de Kergariou (Annexe au procès-verbal de la séance du 13 février 1894).

1. Faisaient partie de la Commission sénatoriale MM. Audren de Kerdrel, président, Savary, secrétaire, Jules Cazot, Astor, de Lamarzelle, comte de Blois, Grivart, Hervé de Saisy, Ollivier (Annexe au procès-verbal de la séance du 2 juillet 1896)

CHAPITRE II

ÉTUDE DES RÈGLES DE L'EXPONSE PAYANTE OU AVEC INDEMNITÉ

I. — *Introduction*

La réforme qui venait enfin d'aboutir peut se résumer ainsi : désormais le domanier exploitant et ayant renoncé au droit de demander le remboursement peut se retirer en réclamant l'équivalent de la plus-value donnée au sol par l'existence des édifices et superficies autorisés. Néanmoins le foncier a le droit « de faire ajourner la demande d'exponse en concédant pour six ans au moins « une baillée dont la redevance et la commission seront « fixées par voie d'expertise » (art. 10). La loi s'applique à tous les baux à covenant passés ou à venir, mais elle n'est promulguée « qu'en faveur des domaniers qui ont « renoncé à la faculté de provoquer le congément, les « autres demeurant placés sous l'empire de la législation « en vigueur » (1), c'est-à-dire de l'article 11 de la loi de 1791. — L'exponse avec indemnité et la demande en remboursement ne peuvent, par conséquent, être exercées que dans des cas tout à fait différents et leur cumul est impossible.

1. Rapport de M. Grivart, p. 18.

II. — *Conditions nécessaires pour exercer l'exponse
avec indemnité.*

Quelles conditions doit remplir le domanier, ayant renoncé au droit de provoquer le congément, s'il veut bénéficier des prescriptions nouvelles? — Le législateur de 1897 en mentionne deux : Il exige d'abord que le colon exploite la tenue. M. Hervé de Saisy a, au Sénat, combattu cette restriction. Pour lui, elle n'a pas de raison d'être : « Le domanier non exploitant, s'écriait-il le 23 novembre, c'est l'exploitant d'hier, ce sera l'exploitant de demain. » Et il ajoutait : « Est-ce que le soldat, le marin qui vont servir leur patrie au loin et qui, pour le faire, sont obligés d'affermier leurs domaines, ne sont pas tout aussi intéressants que le colon plus heureux qui n'a pas quitté ses foyers? Et direz-vous parce qu'ils défendent leur pays et sont dans l'impossibilité de cultiver le domaine paternel qu'ils doivent en outre être privés du droit d'en exiger le remboursement? » Le rapporteur, M. Grivart, répondit que les colons non-exploitants ne formulaient aucune réclamation, et que la conséquence de la proposition de l'honorable M. de Saisy serait d'« altérer d'une manière fort grave les situations respectives des fonciers et des domaniers. » En vérité, ces deux motifs n'étaient guère probants ; il est permis en effet d'émettre quelques doutes sur l'authenticité du premier (1) et de remarquer que le second pouvait se retourner contre le projet de la Commission. Mais le

1. Parmi les pétitionnaires de Pont-Labbé et de Morlaix pouvaient se trouver des colons non-exploitants dont les rentes étaient trop élevées : « L'exagération des redevances convenancières devait atteindre tous les domaniers. » (Comp. Pinchon et Gourvil, p. 48).

rapporteur employa un argument plus solide : il soutint que l'innovation demandée par M. de Saisy aurait des résultats très préjudiciables aux domaniers exploitants qui, presque toujours, sont les seuls propriétaires des droits réparatoires, et qui sont par conséquent les plus dignes d'intérêt. « Comme, d'après les principes du « domaine congéable, il existe entre tous un lien de solidarité active et passive, la demande en remboursement « pourrait être formée par un des non-exploitants sans « le concours et même contre le gré de ceux qui exploitent (1) et elle aurait pour effet d'entraîner l'éviction « forcée de ces derniers de la tenue dans laquelle ils sont « établis » (2). Ainsi la restriction imposée par le texte de la Commission était parfaitement équitable et la Haute Assemblée refusa de la supprimer (3).

La loi du 8 février 1897 impose ensuite au domanier la condition de ne pas avoir renoncé au droit de demander l'expose avec indemnité. Elle déclare d'ailleurs que la clause de renonciation pour une durée plus longue que la durée totale du bail est nulle de plein droit et réputée non écrite (art. 9); celle-ci n'a d'effet que pendant cette durée. Cette règle est fort sage ; si elle n'avait pas été édictée, on eut très probablement vu, dans quelques années, de nombreux domaniers s'engager à ne plus invoquer les dispositions nouvelles. Ils auraient vite oublié, au cas où leur situation serait redevenue prospère, les cruelles épreu-

1. La jurisprudence a admis cette opinion dans quatre arrêts (15 avril 1811, 3 mai et 16 juin 1813, 28 mars 1831). On a vu (p. 170 de la thèse) que la doctrine était — et avec raison — d'un avis contraire).

2. Rapport de M. Grivart, p. 24.

3. Voir, au point de vue de la distinction entre les domaniers exploitants et non-exploitants, p. 161 et suiv. de la thèse.

ves, dont leur imprévoyance avait été cause, et, par leur légèreté, l'œuvre du législateur de 1897 serait arrivée à être aussi inutile que l'article 11 de la loi du 6 août. L'expérience et le souci de l'intérêt général commandaient de prévenir le retour de semblables faits. Le principe de l'indemnité fut donc décrété d'ordre public. Cependant, afin d'établir une réciprocité aussi parfaite que possible entre les parties, les auteurs de la loi de 1897 ont permis au colon de renoncer à exercer le nouveau droit d'expose pendant la durée de la baillée.

Il convient d'ajouter à ces deux conditions, spécialement prévues par la loi du 8 février, celles qui découlent des principes généraux : ainsi le résultat de l'instance étant de faire perdre au superficiaire la propriété de ses droits, il faut être capable d'aliéner pour l'intenter. De même, le principe de l'indivisibilité de la tenue est applicable et il n'est pas possible d'obliger le foncier à payer l'indemnité obtenue à la suite d'une expertise faite sur une partie seulement du domaine.

III. — *Epoque où doit se faire l'expose.*

L'art. 1 de la loi du 8 février 1897 déclare que l'expose avec indemnité doit se faire « dans les formes et aux époques prescrites » pour le congément ». Il eût mieux valu renvoyer à la demande en remboursement. On peut d'ailleurs élargir cette disposition et dire qu'en principe, les règles de la demande en remboursement s'appliquent dans toutes les circonstances dont le texte récent ne parle pas. C'est ainsi que la compétence, la procédure (avant l'expertise) et les personnes à assigner sont identiques dans les deux cas. De même il faut demander

l'exponse six mois avant la St-Michel, et l'exercer au 29 septembre. Enfin, pour que le colon puisse user de son droit, les baillées doivent être expirées et le temps fixé pour la tacite reconduction doit être écoulé. L'existence de cette dernière condition soulève une légère observation : l'article 9 de la loi interdit au colon de renoncer pour une période plus longue que la durée du bail à la faculté de faire exponse (1) et M. Grivart déclare d'une manière catégorique (2) que pendant cette durée le superficiaire ne saurait réclamer aucune indemnité. Donc toutes les clauses de renonciation sont inutiles ; elles n'engendrent aucun effet. Dès lors la rédaction de l'article IX ne prête-t-elle pas à la critique ? — Elle est ambiguë. En effet elle annule un engagement souscrit pour un laps de temps qu'elle estime être trop long. On en pourrait déduire la validité et l'utilité de la clause dont les effets seraient limités à un plus petit nombre d'années. Or cette clause est inutile. En résumé le texte de cet article est obscur. Il complique une question qui est des plus simples : ne serait-il pas plus clair s'il était par exemple conçu dans les termes suivants :

« Toute renonciation au droit d'exponse, tel qu'il est « réglementé par la présente loi, est nulle de plein droit « et réputée non écrite.

« Le domanier ne peut faire exponse pendant la durée « du bail ou, à défaut de baillée, avant la fin de la période « d'assolement ».

IV. — *Expertise. Nouveau mode d'estimation.*

L'innovation capitale introduite dans la législation du

1. Voir p. 213.

2. Rapport de M. Grivart, p. 9.

domaine congéable par le texte promulgué le 8 février 1897, consiste dans le nouveau mode d'estimation réglementé par les articles 2, 3 et 4. C'est là que réside toute la réforme. Les experts, « nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément » (art. 3) ont pour mission de déterminer la « plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies » (art. 2). Voilà le principe. Le colon qui fait exponse ne doit obtenir qu'une indemnité égale au surcroît de valeur que son travail et les choses dont il a la propriété ont ajouté au sol. Telle est la différence essentielle qui existe entre lui et le domanier qui possède encore la faculté de provoquer son remboursement. En cas d'exponse, point d'estimation par le « menu ». Peu importe la valeur intrinsèque des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. Les experts ont à se poser et à résoudre cette unique question : dans quelle mesure le foncier sera-t-il enrichi par suite de la réunion du fonds et des édifices et superficies ? Ils doivent estimer purement et simplement l'augmentation de valeur vénale que la consolidation va procurer à la propriété du foncier.

Les commentateurs de la loi insistent sur la différence établie entre le mode d'évaluation en cas d'exponse et en cas de congément. On est tenté, après un examen attentif, de leur attribuer, au point de vue pratique, une importance moins grande qu'on ne l'avait cru tout d'abord (1).

Le § II de l'article III indique le moyen de découvrir la « plus-value », le bénéfice retiré par le foncier. Il a pour but de préciser la théorie qui vient d'être exposée. « Les experts, dit-il, estimeront la valeur vénale de l'im-

1. Voir la partie économique et pratique.

« meuble recouvert; puis supposé dépouillé de ses édifices
« et superficies : la différence entre ces deux estimations
« constituera la plus-value ». Trois opérations sont donc
imposées par la loi : il faut déterminer d'abord le prix du
domaine consolidé, ensuite celui de la foncialité propre-
ment dite, enfin soustraire ce second chiffre du premier.
On découvre ainsi le montant de l'indemnité due par
le foncier. « Une estimation de cette nature, dit le rapport
« de M. Grivart (1), semble à l'honorable M. de Saisy pleine
« de difficultés et d'incertitude ». N'est-ce pas cette
crainte qui a dicté aux rédacteurs de la loi le troisième
paragraphe de l'article III : la somme payée en cas d'ex-
ponse ne peut pas être plus élevée que celle dont le fon-
cier serait débiteur en congément. La commission de 1893
avait supprimé cette disposition comme inutile. Celle de
1895 la rétablit. Elle s'inspira sans doute des idées ex-
primées lors de l'enquête par M. Cadiou, avocat à Lan-
nion : « il ne faut pas, écrivait ce jurisconsulte, que
« ce droit (le droit d'exponse) devienne l'objet d'une
« spéculation pour le colon ». Mais, ce faisant, elle admit
que l'estimation de la plus-value pouvait dépasser celle
par le menu et par conséquent causer des surprises et
donner lieu à des résultats inattendus (2). Il était dès lors
nécessaire et juste d'empêcher le domanier, ayant renoncé
à demander son remboursement, de se trouver dans une
situation plus favorable que celui qui avait conservé tous
ses droits.

L'expertise ne portera, comme pour la demande en rem-

1. P. 24 du rapport.

2. Il y a tout lieu de supposer qu'en donnant au foncier l'option
entre l'estimation par le menu et l'estimation de la plus-value,
M. Gourvil obéissait en partie à cette considération (§ II de l'ar-
ticle IV de la proposition Gourvil).

boursement, que sur les édifices et superficies autorisés. La plus-value, causée par les autres, ne doit pas être calculée. Si le foncier veut retenir une innovation, le prisage en sera fait « par le menu », « suivant le mode d'estimation appliqué en cas de congément » (1). D'ailleurs, le congément et l'exponse avec indemnité ont, sur toutes ces matières, des règles communes : même critérium pour distinguer les novalités des édifices établis conformément aux titres et conventions (2) ; mêmes droits du domanier en ce qui concerne leur enlèvement ou leur abandon (art. 4 de la loi du 8 février 1897) (3) ; même incompetence des experts pour décider si un objet débatif doit ou non entrer en prisage. Ils sont forcés d'estimer la plus-value, de mentionner la protestation et de donner leur avis (4).

Les opérations de l'expertise doivent être terminées dans les délais de l'article 21 de la loi du 6 août 1891. L'article 6 du texte de 1897 autorise le juge de paix à concéder une prolongation d'un mois dans le but de permettre l'estimation des ensouchements. Le procès-verbal les concernant peut alors n'être notifié que le 28 octobre. Cette disposition laisse d'ailleurs absolument intact le principe par lequel le prisage des droits réparatoires doit être fini avant la Saint-Michel. Les foins, fourrages,

1. Ce sont les termes dont se servait l'art. 8 du projet de MM. Le Cerf et Boucher.

2. Voir p. 81 et suiv.

3. Voir p. 134 et 135.

4. Voir, p. 94. L'article V du projet de MM. Le Cerf et Boucher portait : « En cas de doute, ils (les experts) doivent seulement faire entrer en compte les édifices et superficies dont l'établissement est justifié par l'étendue et l'aménagement de l'exploitation et exclure ceux qui ne correspondent pas aux besoins réels de cette exploitation et aux usages ordinaires du pays ». Cette disposition n'a pas été insérée dans la loi.

pailles et engrais amoncelés, les ensouchements en un mot (1), ne sont pas des droits réparatoires. Le foncier les retient en vertu de l'article 1778 du Code civil. L'article 16 de la loi de 1791 lui permet d'invoquer ce texte à l'instar d'un propriétaire de ferme (2).

V. — Paiement.

Il existe, au point de vue de l'époque où le paiement doit être effectué par le foncier, une différence remarquable entre le congément et l'exponse. La loi de 1791 ordonne au propriétaire de rembourser avant la Saint-Michel. Celle de 1897 lui accorde pour se libérer un délai de six mois à partir de ce jour. Il lui suffira donc d'avoir soldé l'indemnité de plus-value ou d'avoir, le cas échéant, notifié la consignation avant le 29 mars de l'année suivante. Jusqu'à cette date, la somme fixée par l'expertise ne peut pas être productive d'intérêts malgré que le domanier ait perdu, depuis le 29 septembre, la jouissance des édifices et superficies. Cette règle est peut-être un peu excessive : il eût été plus équitable de donner au colon la faculté de réclamer des intérêts, comme au vendeur d'un objet qui produit des fruits.

1. « On désigne sous ce nom les pailles, les foin et les engrais « non mis en terre. » Telle est la définition que donne de ce terme M. Grivart (Sénat, séance du 23 novembre 1896). M. Le Cerf y comprend aussi « les suites, c'est-à-dire ce qui reste d'engrais utilisable dans le sol après certaines récoltes ». Ainsi entendu, l'ensouchement absorberait une partie des superficies (les stucs ou suites sont des superficies et le foncier ne les retient pas en vertu de l'article 1778 Code civil) tels que la vieille « doctrine traditionnelle « du domaine congéable les entendait. Le langage de la pratique « vient à l'appui de cette explication » (Henry, *Loi Bretonne*, p. 32). Cette dernière affirmation nous paraît contestable et nous nous en tenons à l'opinion de M. Grivart.

2. Voir p. 80.

La faveur dont bénéficie le foncier s'explique aisément : en effet, quand il congédie, c'est lui qui entame l'affaire et par conséquent il est naturel de lui imposer l'obligation de rembourser avant de reprendre possession. Au contraire, c'est ici le colon qui intente la demande. Supposons qu'il agisse à un moment où le foncier se trouve dans une situation pécuniaire défavorable ou bien à une époque de crise. Si ce foncier parvient alors à payer, l'exponse est très onéreuse pour lui. S'il n'y parvient pas, les édifices et, subsidiairement, le fonds seront vendus aux enchères publiques. Le colon a tout intérêt à ce que ce résultat se produise ; il a ainsi des chances de se rendre acquéreur dans de bonnes conditions. Mais on voit quelles conséquences ruineuses et iniques l'exponse aurait pour le propriétaire (1). Et ce serait, de plus, un colon ayant promis de ne jamais exiger son remboursement qui en serait cause. Toutes ces raisons militent en faveur du délai établi par la loi. Le foncier aura un an pour réunir la somme nécessaire ; en effet, la demande aura dû être intentée six mois avant la Saint-Michel et il lui restera, après cette date, une même période de temps pour acquitter sa dette.

Il est bon de remarquer que dans le projet de 1893, le tenancier n'avait la faculté de faire saisir et vendre la tenue qu'à partir de la Saint-Michel de l'année suivante au lieu du 29 mars. Il y a tout lieu de croire que le texte fixe une durée suffisante car, sauf en temps de crise, le propriétaire trouvera assez aisément à emprunter sur hypothèque la somme équivalente à la plus-value. « Des améliorations effectuées, constatées et estimées par des

1. Il semble que, pour les mêmes motifs, un délai identique devrait être accordé au foncier actionné en remboursement.

« experts (1) » répondront de la dette ainsi contractée (2).

Renvoyons à l'étude faite au congément pour la compensation (3) et pour la compétence du tribunal afin de trancher les contestations relatives aux objets débatifs.

VI. — *Privilège de l'article V de la loi de 1897.*

Le § II de l'art. V du texte de 1897 est ainsi conçu : « Les « édifices et superficies, et en cas d'insuffisance le fonds se-
« ront affectés par privilège à la garantie de la créance du
« domanier. » Ainsi le législateur octroie un privilège au
colon pour lui assurer le paiement de l'indemnité de plus-
value. Ce droit porte « sur la propriété entière et prime
« (comme le dit M. Cadiou, avocat à Lannion, un des ju-
« risconsultes dont les avis furent réclamés par les com-
« missaires de 1893) les hypothèques antérieurement
« contractées sur la foncialité, même les hypothèques lé-
« gales » (4) et même aussi les hypothèques constituées
sur l'héritage avant l'acconvenancement.

« Ce privilège, écrivent MM. Pinchon et Gourvil (p. 8),
« est fondé sur l'idée de réserver au créancier ayant
« augmenté le gage commun un droit de préférence
« jusqu'à concurrence au moins de la valeur dont s'est
« accru ce gage commun ». On pourrait en conclure
que l'existence de ce droit ne saurait nuire aux créan-
ciers hypothécaires et diminuer leurs garanties Ce ne

1. Rapport de M. Le Cerf, 1893.

2. Voir d'ailleurs l'article X.

3. « La compensation aura ici pour effet d'empêcher le foncier
« dont les créances sont exigibles au 29 septembre, date de sa ren-
« trée en jouissance, d'en exiger le paiement immédiat » (Pinchon
et Gourvil, *op. cit.*, p. 66).

4. Rapport de M. Le Cerf, Enquête, p. 35.

serait pas tout à fait exact. Le privilège du domanier porte d'abord sur la superficie et *en cas d'insuffisance sur le fonds*. M. Grivart a raison de trouver contestable la création du privilège *sur le fonds* : « ce n'est, comme il le « remarque, que la superficie qui du chef du domanier est « entrée dans le patrimoine du foncier et il semblerait rationnel que le privilège n'eût pas plus d'étendue » (1).

Les tenanciers qui demandent leur remboursement en vertu de l'article 11 de la loi du 6 août ne jouissent pas des mêmes droits. Cela se conçoit aisément. Dans cette dernière hypothèse, la somme dont le propriétaire est redevable au colon, est certainement supérieure à l'excédant de valeur causé par la consolidation. La concession d'un privilège semblable à celui de l'article V du nouveau texte léserait gravement les créanciers hypothécaires. De plus le superficiaire qui réclame son congément peut rester sur la tenue jusqu'au remboursement. Au contraire, le colon qui recourt à l'exponse avec indemnité doit se retirer, abandonner le domaine au 29 septembre et « le foncier jouit de plein droit d'un terme de six mois à partir « de sa rentrée en jouissance pour payer l'indemnité dont « il est redevable envers le domanier. On pourrait craindre qu'il abusât de cette situation pour grever l'immeuble d'hypothèques ou commettre des dégradations qui « en diminueraient la valeur » (2).

Le privilège doit être inscrit car il est établi sur un immeuble (art. 2106 du Code civil). Mais suivant l'opinion

1. MM. Pinchon et Gourvil sont d'avis que la décision du législateur est juste. Le foncier peut détruire une partie des édifices ; il faut prémunir le colon contre les conséquences de cet acte. — Cela serait fort juste si ce n'était au détriment des créanciers hypothécaires dont les droits devraient rester intacts.

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 68.

générale, l'accomplissement de cette formalité a seulement pour but d'assurer son efficacité : le rang du colon ne dépend pas de la date de l'inscription, mais de la qualité de sa créance ; s'il en était autrement, l'hypothèque et le privilège engendreraient les mêmes effets. L'inscription peut donc être prise jusqu'à la transcription de la vente de l'immeuble consentie à un tiers par le foncier et jusqu'à l'arrivée d'un des événements indiqués par l'article 2146 du Code civil. Telle est la solution qui paraît s'imposer dans le silence de la loi de 1897, laquelle ne fixe aucun délai pour l'inscription du privilège du domanier. Notre opinion est fondée sur le système adopté par M. Thézard (*Traité des privilèges et hypothèques* n° 305) pour concilier les articles 2096 et 2106 du Code.

Si on admet que l'inscription doit être prise avant la naissance du privilège, il faut décider que le colon doit, pour conserver celui-ci, requérir cette inscription avant son dessaisissement, c'est-à-dire avant le 29 septembre (1).

VII. — *Frais, revue, effets de l'exponse.*

Quant aux frais d'exponse, ils sont à la charge du colon. C'est lui en effet qui rompt le contrat, qui demande la modification de l'état de choses existant. Il est donc logique de l'obliger à les supporter (2). « Nous ferons observer seulement, écrit « M. Grivart, que ne devront

1. M. Grivart déclare que « le colon ne peut, pour le paiement « de son indemnité, être assimilé au vendeur car il n'est pas vendeur ; en particulier, il n'est pas vendeur du fonds considéré séparément de la superficie.

« Par suite on ne saurait, par analogie, appliquer au domanier « les règles relatives à l'inscription du privilège du vendeur ».

2. Par identité de motifs cette règle devrait être adoptée dans l'hypothèse d'une demande en remboursement.

pas être réputés faire partie « de ces frais les droits de « mutation perçus par l'administration de l'enregistrement, lesquels seront toujours supportés par le foncier, « par application des principes de la loi fiscale qui régit- « sent la transmission des valeurs et des propriétés » (1). La théorie que soutient ainsi l'honorable rapporteur est parfaitement juridique. Les droits, dont il parle, ne sont pas compris parmi les frais du congément (art. 18 de la loi de 1791). Ils ne doivent donc pas davantage être mis au nombre de ceux de l'exponse. L'article 8 de la loi du 8 février leur est par conséquent tout à fait étranger et c'est à l'article 21 de celle du 22 frimaire an VII qu'il faut recourir pour connaître la partie chargée de les acquitter : ce texte désigne « le nouveau possesseur », qui, en l'espèce, est le foncier, mais il autorise les stipulations contraires. — Les propriétaires agiront donc prudemment en introduisant dans les baillées une clause par laquelle le tenancier faisant exponse s'engagera à payer le montant de ces droits.

Le droit de demander la revue existe, car le législateur moderne le passe sous silence (2). Les prescriptions et controverses exposées dans la première partie de cette

1. Rapport de M. Grivart, p. 22.

2. M. Grivart pense que les tribunaux pourraient modifier le résultat des opérations des experts et changer le chiffre fixé par ceux-ci. Il fait remarquer que la règle générale est de ne pas transformer les experts en arbitres souverains : en l'absence d'un texte c'est elle qu'il faut appliquer et d'autant plus dans notre espèce que l'estimation de la plus-value est assez délicate. — Nous répondrons avec MM. Pinchon et Gourvil (p. 60) par le raisonnement suivant : le droit commun en matière de domaine congéable est que seule la revue peut réviser le travail des premiers experts ; qu'il faut étendre ce principe à l'exponse conformément à l'article III de la loi du 8 février 1897, lequel porte que les experts seront nommés et fonctionneront dans les mêmes conditions que pour le congément.

étude (1) s'appliquent à la seconde expertise destinée à fixer définitivement le chiffre de l'indemnité de plus-value.

Enfin les effets de l'exponse sont identiques à ceux de la demande en remboursement.

Cependant les créances hypothécaires (2) consenties par le domanier sur ses droits qui sont rendues exigibles par l'exponse (article 11, loi 1897) le deviennent, non pas immédiatement, mais à l'époque où est payable l'indemnité, c'est-à-dire à l'expiration du délai de six mois dont il est question dans l'article V de la loi du 8 février 1897 (3).

VIII. — Critique du terme « exponse ».

Telles sont les règles de « l'exponse nouvelle ». On peut se demander si cette dénomination convient à cet acte. Le terme « exponse » désignait en effet jusqu'alors un abandon purement gratuit. Les auteurs de la réforme lui donnent une signification différente : L'idée qu'il représente n'est plus incompatible avec celle d'une indemnité. Elle la sous-entend même nécessairement dans le nouveau droit qui vient d'être examiné. En l'espèce, cette locution n'est donc pas bien exacte, elle prête à l'équivoque. Désormais, elle dénommera deux actes tout à fait distincts : l'abandon pur et simple qui subsiste car il peut se faire à toute époque de l'année et malgré l'existence d'une renonciation ou d'une baillée ; et celui qui entraîne le paiement d'une indemnité. Le législateur a

1. Voir au congément p. 111 et suiv.

2. Par analogie avec le congément il faut décider que le colon ne peut plus se désister après le prononcé du jugement ordonnant l'exponse, excepté si le foncier y consent (arrêt du 9 juillet 1842).

3. En ce sens Pinchon et Gourvil, *op. cit.* p. 135.

toujours tort de se servir de mots impropres. Pourtant, il est excusable d'avoir employé ici un terme un peu obscur. On ne trouve pas en effet de noms capables de désigner clairement l'opération créée par la loi de 1897. Tous sont plus ou moins critiquables : On avait proposé « rétrocession » : or, la rétrocession « suppose un acte contractuel » et ne peut pas s'appliquer aux travaux accomplis par le colon depuis l'acconvenancement. Et puis le « congément », le « remboursement », ne sont-ils pas eux aussi des « rétrocessions » ? Les mots « abandon », « cession », ont les mêmes inconvénients que celui auquel il faudrait les substituer. Le meilleur moyen, pour préciser l'acte dont on veut parler, est encore de l'appeler « exponse payante » ou « exponse avec indemnité ». Ces dénominations suppriment toute équivoque et la seconde évoque l'idée d'un mode spécial d'estimation.

IX. — *Ajournement de la demande d'exponse.*

Malgré les délais accordés au foncier pour payer l'indemnité de plus value, l'exponse était de nature à lui causer d'assez grands embarras d'argent.

Ainsi, il pouvait se trouver dans l'obligation de se procurer, en moins d'un an, une somme importante et quelquefois peu en rapport avec le taux de la rente ; en voici un exemple : le colon ayant renoncé au droit de demander le remboursement, le propriétaire, qui s'est cru à l'abri de toute réclamation du tenancier, a autorisé la construction de nombreux édifices : usines ou maisons. Il serait obligé, en cas d'exponse, de faire un gros emprunt, ou de vendre précipitamment d'autres biens, ou de

laisser liciter le fonds (1). On n'est pas en droit de lui reprocher d'avoir été imprudent. Bien plus, le consentement qu'il a donné, est conforme à l'intérêt particulier du colon et à l'intérêt général. Grâce à cette approbation, le domanier ayant acquis la certitude d'être remboursé, a pu réaliser des améliorations, créer une industrie, tenter la fortune.

Une réforme qui avait le louable but de tirer certaines personnes imprévoyantes d'une lamentable situation ne devait pas avoir pour conséquence de causer la ruine d'autres citoyens dont la conduite avait été basée sur la foi d'un contrat. « Il fallait, dit le rapport de M. Grivart, « (p. 15), tenir compte des difficultés que peut éprouver « le foncier à opérer, à une époque choisie par le colon, « le remboursement de la plus-value résultant des édi- « fices et superficies, remboursement à l'abri duquel il « avait cru se placer sûrement en stipulant la renoncia- « tion. » L'article 10 est né de ce souci. Il permet au foncier de « faire ajourner la demande d'exponse en concé- « dant pour six ans au moins une baillée dont la rede- « vance et la commission seront fixées par voie d'exper- « tise ». Il ajoute qu'à l'expiration de ce délai la date de l'exponse pourra sous les mêmes conditions être encore reculée d'autant (2).

Ce texte a naturellement été l'objet d'assez vives atta-

1. Voir à ce sujet les réflexions de M. H. Vérant sur les conséquences du projet Guieysse (p. 17) et des propositions de MM. Le Cerf et Boucher (p. 6). Morlaix, 1891-1892.

2. Cette disposition a été introduite dans la loi par la commission de 1895. L'article qu'elle a remplacée interdisait au domanier de faire exponse avant l'expiration de certains délais qui auraient couru à partir de la date de la promulgation de la loi. Il supprimait en outre la demande en remboursement de l'art. 11 de la loi de 1791 (Voir aussi l'art. 3 du projet de M. Gourvil).

ques. On lui a reproché de supprimer les bons effets de la réforme. Celle-ci, a-t-on prétendu, est absolument annihilée : elle devient inutile. Grâce à l'article 10, le propriétaire est capable de retenir indéfiniment le colon dans la tenue et d'empêcher la nouvelle expose d'avoir lieu. Ce sera pour le domanier « une perspective d'attente qu'il ne « sera pas en mesure de supporter longtemps » (1).

Il suffit de raisonner un instant pour découvrir l'inanité de ces critiques.

Quelle est la situation à laquelle la loi a entendu remédier ? De nombreux superficiaires avaient renoncé à exercer les droits que leur conférait l'article 11 de la loi de 1791 : ils avaient accepté, à une époque de prospérité agricole, des augmentations du taux de la rente. Quand survint la crise, ceux, dont les propriétaires furent assez barbares et aussi assez maladroits pour refuser de diminuer la redevance, se trouvèrent condamnés soit à poursuivre une exploitation ruineuse, soit à abandonner.

La réforme eut pour but, non pas de rendre aux convenanciers une liberté qu'ils avaient aliénée (ses auteurs déclarèrent tenir au maintien de la charte du domaine congéable) mais de les empêcher de perdre leurs biens ou d'aller à la déconfiture. L'article 10 n'est pas en contradiction avec cette idée. Le prix du fermage était trop élevé : il sera réduit à dire d'experts. La quotité de la rente et de la commission sera « mise exactement en « rapport avec le taux normal de l'arrentement des terres « du pays (2) ». Le domanier cultivera donc dans des

1. Sénat. Séance du 23 novembre 1896. *Journal Officiel* du 24 nov. 1896 (p. 835).

2. Rapport de M. Grivart, sénateur, p. 20.

conditions à peu près identiques à celles où il se trouvait avant la crise. Pourquoi se plaindrait-il ?

On peut sans doute objecter que cette disposition « porte atteinte au principe d'après lequel les conventions « font la loi des parties ». Il faut se rappeler comme l'a déclaré fort justement M. Grivart à la tribune du Sénat, qu'il s'agit ici d'une « loi de secours ». D'ailleurs la réforme elle-même mérite ce reproche. La création de l'exponse avec indemnité n'a-t-elle pas complètement modifié les rapports existant entre le domanier et le foncier ?

On a soutenu qu'il était inadmissible que le juge ait « le pouvoir de vérifier et de modifier une convention « entre particuliers, de discuter et d'établir la valeur locative d'un immeuble ». Mais pourtant la loi de 1897 n'est pas la première qui lui ait donné ce droit. Le Code civil le lui confère, par exemple dans les articles 1724 et 1869. — Il est bon de remarquer aussi que le colon n'a pas le choix entre l'exponse et la diminution de la rente. Il ne peut demander que la première et ne saurait réclamer la seconde : son action n'a par conséquent jamais pour base la rescision pour cause de lésion et il n'y a pas lieu d'observer qu'en principe la lésion doit exister du jour du contrat (1).

1. M. Le Cerf objectait en effet dans son rapport de 1893 (p. 32) que « la rescision pour lésion n'est admissible qu'autant qu'on se place pour apprécier la lésion au jour où le contrat a été passé : or ici, ajoutait-il, la situation est toute différente ».

MM. Pinchon et Gourvil répondent : (p. 37 du Commentaire et Hist. de la loi de 1897) « la lésion dans les contrats, telle que l'envisage le Code civil suppose une erreur énorme des parties sur « la valeur respective de leurs bénéfices ou de leurs charges réciproques au jour de la convention. Ici, il s'agit d'un cas de force

L'article X accorde purement et simplement au foncier un moyen pour lui permettre d'éviter l'exponse. C'est un tempérament introduit *en sa faveur* dans la loi. C'est une « exception qu'il invoque dans son intérêt particulier contre le droit dont le colon est investi ». Par suite, s'il y a recours, il est tenu de supporter les frais d'expertise (art. X § II) (1).

Le juge de paix ou le tribunal connaîtra l'affaire suivant les distinctions qui ont été indiquées à propos du congément.

Si le domanier persiste à vouloir faire exponse à l'expiration de la baillée grâce à laquelle la consolidation a été écartée, il lui suffit d'en avertir le foncier six mois avant la St-Michel de l'année, où se termine l'assurance, au moyen d'une simple « lettre recommandée ». Le législateur lui permet « d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse sans autre mise en demeure ». Cela lui économise des frais d'autant plus inutiles que le propriétaire peut encore l'obliger à se contenter d'une baillée dont les conditions seraient l'objet d'une expertise.

« majeure (la crise agricole) impossible à prévoir lorsque les parties ont contracté et dont l'effet eût été, si le législateur n'y avait porté remède, de ruiner celle qui s'était engagée à l'exécution d'une prestation périodique en principe perpétuelle ».

1. Ce raisonnement ne satisfait pas MM. Pinchon et Gourvil. Ils trouvent qu'il eût été plus équitable de confier au juge le soin de désigner, suivant les circonstances de la cause, la partie à la charge de laquelle ces frais devaient être mis. Cette opinion serait parfaitement juste si la loi n'attachait pas aux dispositions de l'article X la pensée d'une faveur par elle accordée au foncier.

TROISIÈME PARTIE

EXPOSÉ DES RÈGLES PRATIQUES & DES CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES DU CONGÈMENT & DE L'EXPONSE

Introduction.

La Bretagne est certes un pays bien séduisant. Son aspect étrange et les mœurs de ses habitants impressionnent tous ceux dont la faculté de penser et de sentir n'est pas atrophiée. On conçoit aisément que cette contrée ait inspiré les poètes et que ce peuple resté au « milieu de la France moderne comme le représentant « curieux, en quelque sorte cristallisé, d'une époque « disparue » (1), soit de nature à intéresser les érudits. L'historien y retrouve de nombreuses pratiques dont l'origine est fort ancienne. Le domaine congéable est une de ces vieilles coutumes et les économistes l'ont souvent accusé d'être cause de l'état arriéré des cultures. Loin de partager l'enthousiasme du breton qui s'écriait :

« Bienheureux mon pays, pauvre et content de peu ! » (2),

ils ont regretté les procédés primitifs encore en usage pour l'exploitation des terres et déploré les grandes étendues de landes qui couvrent toujours la péninsule armoricaine. Mais est-il juste de reprocher au bail à con-

1. Demolins.

2. Brizeux.

venant d'être un obstacle au progrès ? Cette institution nuit-elle vraiment au développement des moyens de production ? Est-elle, en réalité, un fléau au point de vue économique ? Convient-il à cet égard de la rayer de nos Codes ? Il ne rentre pas dans notre sujet d'examiner quels sont, dans cet ordre d'idées, tous les effets du contrat de domaine. Pour nous maintenir dans le cadre de notre étude, nous nous bornerons à faire la critique du congément et de l'exponse et à déterminer l'influence heureuse ou néfaste exercée *actuellement* (1) sur l'agriculture bretonne par ces deux moyens de mettre fin au bail.

I. — *Critique du congément en théorie.*

Et d'abord est-il vrai que le congément soit, *en principe*, abstraction faite des règles propres au bail à convenant, un obstacle à tout progrès. En d'autres termes, est-il juste de prétendre que l'éventualité d'un congément empêche le cultivateur (2) d'entreprendre des améliorations dont la valeur lui sera remboursée au prix indiqué dans le procès-verbal d'une estimation « par le menu » ?

Beaucoup se prononcent pour l'affirmative. Ainsi, au dire de Le Quinio, il est déplorable « d'interdire au colon l'espoir de la propriété incommutable ». La crainte d'une expulsion toujours possible paralyse ses efforts. Elle l'empêche de chercher à réaliser sur la tenue des améliorations coûteuses, de défricher des terres incultes, « de tenter de

1. Il n'est pas douteux, en effet, qu'au moment où éclata la révolution l'exercice du droit de congément était organisé de façon « à paralyser tous les progrès de l'agriculture ». Chénon. *L'ancien droit dans le Morbihan*, Vannes, 1893, p. 80) (Voir à l'histoire).

2. La question ne sera examinée qu'au point de vue agricole.

3. *Elixir du régime féodal*, p. 76.

« sérieuses entreprises agricoles. Pourquoi commence-
« rait-il des travaux de longue haleine qu'il n'aurait au-
« cune certitude d'achever » (1), ou dont il ne serait pas
sûr de profiter lui-même ou de faire profiter ses enfants ?
« Cet usage des propriétés amovibles, écrit Girard (2), est
« universellement réprouvé par les gens sages. Ils ont
« constamment pensé qu'un peuple n'acquerrait jamais
« quelque force et qu'il ne s'élèverait à quelque grandeur
« et à quelque consistance que par le moyen de pro-
« priétés fixes et héréditaires ».

Quelques auteurs pensent au contraire que la crainte d'être congédié est un puissant aiguillon qui force à améliorer (3). Le colon, disent-ils, est intéressé à bien cultiver sa tenue, à la mettre en valeur, pour deux raisons : D'abord parce qu'il a la certitude d'être remboursé de toutes les augmentations utiles qu'il a faites ; ensuite parce que le foncier conservera volontiers sur son bien un bon travailleur qui entretient convenablement les terres et accroît leur prix.

Il semble qu'il y ait une part de vérité dans l'argumentation de chacun des systèmes.

Certaines propositions sont exagérées. Ainsi ce qui est exact, c'est que le foncier remboursera vraisemblablement le superficiaire, incapable de bien cultiver les champs dont l'exploitation lui est confiée. C'est aussi que sou-

1. Emile Chénon, *Les démembrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution*. Thèse pour le doctorat. Paris 1884, p. 80.

2. Girard, *Traité des usements ruraux de la Basse-Bretagne*, Quimper, 1774, p. xj.

3. En ce sens, Baudouin, t. I. p. 42 ; Henry, *Vieille coutume bretonne*, p. 87-88 ; Désnos, *Réclamation contre le décret de l'Assemblée législative qui enlève aux propr. de dom. cong. la propriété de leurs fonds*. Rennes An, III, p. 3. H. de Villeneuve, etc...

vent « l'intérêt du propriétaire est de conserver le plus « longtemps possible le même col on sur son domaine » (1).

Si le congément n'était exercé que contre le mauvais cultivateur dont la tenue ne prospère pas, la crainte de le subir aurait pour efforts d'obliger le domanier à faire preuve d'énergie et d'intelligence. Mais le bailleur ayant la liberté d'expulser le preneur quand bon lui semble et quels que soient les efforts de celui-ci, la menace n'engendre pas cette heureuse conséquence. Le foncier peut avoir intérêt à consolider, ou à remplacer un domanier, même quand ce dernier est vigilant.

Le colon, avons-nous dit (c'est l'hypothèse sur laquelle nous raisonnons), est certain de toucher lors du congément, une somme égale à la valeur réelle, au prix de revient des améliorations qu'il a exécutées et dont son départ l'a empêché de jouir. Par conséquent l'éventualité d'un congément ne saurait, en principe, entraver son initiative. Pourquoi la pensée de ne pas avoir terminé ces améliorations à l'époque de l'expertise l'arrêterait-elle puisque le travail accompli lui sera remboursé ?

Redoutera-t-il de subir une perte du fait de l'estimation dont les résultats sont aléatoires ? Les connaisseurs peuvent fixer aussi bien une somme supérieure qu'une somme inférieure au prix réel. Les adversaires du congément ne le nient pas. Mais il mettent en avant une autre considération. D'abord, certaines améliorations, disent-ils, sont difficiles à priser à cause de leur ancienneté. Il est permis de répondre que, dans cette hypothèse, leur auteur en a tiré parti et est rentré dans ses débours.

1. Rapport de MM. Benoiston de Châteauneuf et Villermé *d'un voyage en Bretagne à la section d'Economie politique et de statistique de l'Académie des sciences morales et politiques* (1844), t. IV, p. 733.

D'un autre côté, M. Hervé de Sairy parle, dans son discours au Sénat (1), de la spéculation à laquelle le foncier pourrait se livrer en expulsant le superficiaire. Il est incontestable que entre l'époque où une maison a été construite et celle où le congément est opéré, le prix des matériaux ou de la main-d'œuvre est susceptible d'avoir diminué. Ce cas ne se produira en général que si ces deux dates sont séparées par un assez long espace de temps. D'ailleurs, même en admettant qu'il ne soit pas exceptionnel, le foncier n'est pas, en l'espèce, un spéculateur. Il achète en effet, au prix coûtant, au prix de revient, à la valeur réelle qui n'augmentera plus. Il ne réalise aucun bénéfice (2).

On objecte encore que la perspective de ne pas jouir lui-même des modifications qu'il a le désir d'apporter au domaine retiendra le colon. Ce sentiment ne se raisonne pas au point de vue pratique ; il s'agit d'un orgueil et d'une jalousie sans fondement sérieux qui se trouvent en conflit avec le propre intérêt du superficiaire.

Cependant, l'appréhension d'un congément, que la

1. Séance du 23 novembre 1897.

2. L'honorable orateur fait-il allusion aux bénéfices que procure au foncier, dans quelques parties de la Bretagne, la conversion des domaines acconvenancés en fermes ordinaires ? Ce résultat est dû à ce que les rentes des pays où il est avantageux pour le propriétaire de réaliser cette opération sont très faibles et *n'ont pas été changées depuis longtemps*, parfois même depuis l'époque de l'acconvenancement. Il est, par conséquent, très difficile de les augmenter. Le foncier se résoud donc à consolider, puis il loue à un prix beaucoup plus rémunérateur. Le taux normal de l'arrentement n'est pas en effet, par la raison historique qui vient d'être donnée, en rapport avec celui du bail à ferme. Cela est assez curieux, mais tout à fait spécial et ne tient pas au congément proprement dit. Aussi ne doit-on pas en parler dans la critique du principe même de cette opération considérée *in abstracto* (Voir p. 251 et suiv.).

fantaisie du foncier peut amener d'un jour à l'autre, est dans quelques cas un obstacle à la réalisation de projets intelligents formés par le domanier. Elle l'empêche de prendre des engagements pour l'avenir. Ensuite une entreprise est presque toujours très onéreuse au début et celui qui n'est pas sûr de pouvoir la continuer ne la tente pas. Plusieurs années sont nécessaires avant qu'elle ne commence à être rémunératrice. On conçoit que l'exécution de certains desseins d'un cultivateur soit subordonnée à la condition qu'il sera certain d'exploiter pendant plusieurs années. Telles sont entre autres les entreprises qui, tout en augmentant le revenu de la tenue, n'accroissent pas dans la même proportion la valeur des superficies. Telles sont celles qui exigent le versement d'un capital dont le remboursement ne saurait être réclamé au propriétaire car cette dépense n'a pas été consacrée à une amélioration durable et n'a pas été employée à créer ou à réparer un objet tenant au fonds, attaché à l'immeuble. En voici un exemple courant : un paysan veut faire de l'élevage ; il construit des étables et forme un troupeau. S'il se trouve soudain obligé d'abandonner le domaine, il subira une perte résultant soit d'une vente faite à un moment défavorable, soit de l'obligation de trouver dans un temps limité un asile pour son bétail.

On mentionne aussi, avec raison, un autre inconvénient du congément dont l'effet serait de tarir l'initiative du domanier : « Comment le colon, écrit M. Garsonnet (1), « s'attacherait-il à la terre qui pourrait lui être enlevée « d'un jour à l'autre ? » Ce reproche peut d'ailleurs s'adresser aussi bien aux baux ordinaires, car il en est peu

1. *Hist. des locations perpétuelles*, p. 401.

d'une durée suffisante pour faire germer au cœur du preneur l'amour de la ferme qui lui est louée.

La possibilité d'un congément aura donc parfois pour résultat de décider le superficiaire à maintenir le *statu quo* et à ne pas apporter à son exploitation les modifications désirables. Ce ne sera pas, à notre avis, le cas le plus général. Il nous apparaît que l'éventualité d'un remboursement ne poussera pas le domanier à renoncer à bonifier la tenue. Le colon est jusqu'à cette époque associé à la propriété. En outre « s'il est congédié, il reçoit, « comme nous l'avons dit, le prix de ses améliorations ». M. Carré (1) ajoute (et cette observation est confirmée par l'expérience) que « lorsqu'il voit approcher l'expiration « de son bail, il redouble de travail pour améliorer ses « édifices et superficies » C'est qu'en effet « plus ils ont « de valeur, plus il est difficile de le congédier à cause « du remboursement qu'on lui doit ».

Cette dernière phrase appelle une observation. Il a été question jusqu'ici du tenancier. Or, il adviendra que si des augmentations ne sont pas réalisées la faute en sera, non pas au domanier que la crainte d'une expulsion n'eût pas arrêté, mais au propriétaire lui-même. Celui-ci désirant garder la possibilité de consolider, ne voudra pas que l'exercice de son droit soit rendu par trop onéreux. Il remplacera, dans ce but, le superficiaire dont l'intention est d'exécuter des travaux sur la tenue. C'est là un mal très réel, inhérent à la nature même du congément ; on voit aisément combien il peut être nuisible au développement de la prospérité des campagnes.

En résumé, l'institution du congément considérée, *in abstracto*, mérite sans doute d'être critiquée sous certains

1. Carré, *Commentaire de la loi de 1791*, Rennes, 1822, p. 6.

rapports mais, il est exagéré de dire qu'elle incite le colon à laisser la tenue dans l'état où il l'a prise. Le foncier peut, d'autre part, être quelquefois opposé aux améliorations. Il serait préférable qu'il lui soit interdit d'user de son droit, excepté dans certaines hypothèses prévues au bail.

II. — *Du congément tel qu'il est réglementé en matière de bail à convenant.*

On vient de se demander si le principe du congément doit oui ou non être condamné par les économistes. Il faut étudier maintenant la question à un point de vue moins général. Comment ce principe est-il appliqué en matière de bail à convenant ? Les règles suivies à cet égard sont-elles nuisibles aux progrès de l'agriculture ? L'exercice du congément est-il organisé aujourd'hui comme jadis « de façon à paralyser tous les progrès de l'agriculture » (1). Pour trouver la solution de ce problème, nous allons exposer la manière dont les experts procèdent au prisage et suivre pas à pas la marche de leurs opérations.

La description des édifices et superficies doit, on l'a vu p. 95 de la thèse, se faire dans le plus grand détail. Les connaisseurs commencent donc par mentionner tout ce qui doit y être énuméré. (Ces objets ont été indiqués p. 95 de cette étude). Les experts évaluent chacun de leur côté les différentes parties de l'objet qu'ils ont à priser. Cela fait, ils se communiquent le résultat de leurs calculs et adoptent généralement l'opinion de celui qui a indiqué le chiffre intermédiaire. Pourtant s'il y a une trop grande différence entre les sommes proposées, une

1. Emile Chénon, *op. cit.* p. 80.

discussion s'engage entre eux. « On s'explique, et le tiers « prononce en cas de dissentiment » (1). S'il ne parvient pas à amener ses confrères à un terme moyen, mention de l'incident est faite au procès-verbal. C'est le moyen d'opérer le plus rapide et par conséquent le moins coûteux.

Il est intéressant de voir à quel prix sont estimés certains des objets dont le prisage est nécessaire : il y a bien des points qui sont à cet égard susceptibles d'être critiqués.

La valeur moyenne d'un fossé est de soixante centimes le mètre. On nomme fossés les murs et talus souvent couverts de bois qui séparent entre eux les champs dont se compose le domaine. « Leur nombre, écrivent MM. Benoiston de Châteauneuf et Villermé (2), est devenu si « énorme que le terrain en est souvent morcelé au delà « de toute mesure ». Le développement outré des clôtures est un véritable fléau : la culture en souffre car cela « frappe « de stérilité dans une lisière large de plusieurs mètres « tout ce qui se trouve à leur pied et cause une perte de « terrain, dont l'étendue si on venait à la calculer, serait « beaucoup plus considérable qu'on ne pense » (3). Ogée l'évalue au quart de la superficie des terres. M. Robiquet, ancien ingénieur des Ponts et Chaussées, réduit cette proportion au dixième. Son calcul paraît exact ; la fraction adoptée par lui serait plutôt inférieure à la réalité. On accuse encore cette grande quantité de fossés de gêner les opérations de la culture et surtout les labours, de retenir l'humidité sur la terre, de favoriser la végétation des

1. Voir Aulanier, 1^{re} éd., p. 130.

2. Rapport de MM. Benoiston de Châteauneuf et Villermé *d'un voyage en Bretagne à la section d'économie politique et de statistique de l'Académie des Sciences morales et politiques* (1844). T. IV p. 711.

3. *Ibid.* p. 709-710.

mauvaises herbes, de servir d'asile aux animaux destructeurs etc..... (1). Ces critiques sont fort justes. Le mal est-il dû au bail à convenant ? En partie sans doute. Une lettre, que M. Grivart, sénateur, a bien voulu nous écrire, contient l'observation suivante : « les domaniers ont une
« tendance à multiplier et à renforcer les talus formant
« clôture. Ils le font dans le but de rendre le congément
« plus difficile et plus onéreux plutôt que dans un intérêt
« de protection des champs composant le domaine et de
« leurs produits » (2). Voilà en effet une des raisons de l'usage abusif dont nous nous plaignons. Ce n'est pas la seule car on s'imagine bien que, sans cela, les fonciers n'autoriseraient pas l'établissement d'un si grand nombre de fossés. Il y a une autre cause : celle-ci résulte d'une habitude des bas-bretons. Les cultivateurs laissent errer en liberté leur bétail et leurs chevaux qui vont paître le long des routes et sur toutes les terres où ils peuvent pénétrer : aussi est-il nécessaire de protéger les récoltes contre les dents de ces animaux (3). Il n'en est pas moins certain que les règles du congément coopèrent à l'extension considérable des murs et talus, et contribuent surtout à faire donner à ces clôtures des dimensions exagérées.

Les suites ou stucs « c'est-à-dire ce qui reste d'en-

1. Comparez Benoiston et Châteauneuf p. 710.

2. On lit dans le rapport de M. de Lavenay, conseiller d'Etat, sur l'enquête agricole de 1867 : « Les propriétés convenancières se font
« remarquer par la bonne tenue des bâtiments, par la maçonnerie
« soignée des talus de clôtures, principales bases des indemnités à
« payer en cas de congément. »

3. On fait valoir en faveur des fossés bretons qu'ils fournissent au cultivateur, par l'émondage des haies et des arbres qui les couvrent, le bois nécessaire à son foyer et préviennent les contestations et procès en bornage (Benoiston de Châteauneuf et Villermé).

« grais utilisables dans le sol après certaines récoltes »(1), sont estimés aux prix suivants :

Suites de chanvre.	1 fr. par are.
Suites de légumes et de trèfle.	0 fr. 50 par are.
Suites de seigle.	0 fr. 33,33 par are.
Suites de froment.	0 fr. 25 par are.
Suites de blé noir.	} 0 fr. 16 par are.
D'avoines et de mill.	

On a pris en considération, pour fixer ces prix qui sont invariables, l'état d'épuisement où se trouve la terre après la récolte de ces divers produits. C'est d'après les richesses contenues dans le sol à cette époque qu'ont été déterminées les valeurs attribuées aux suites de chaque espèce. Le prisage d'une prairie se fait en tenant compte non seulement de l'herbe mais aussi des canaux d'irrigation ou d'écoulement (Baudouin, tome II, p. 76 ; Aulanier, 1^{re} édition, p. 175), soit une moyenne d'un franc environ par are.

Quant aux plantes qui poussent dans les landes (ajoncs, fougères, genêts, etc.), elles s'estiment parfois jusqu'à 0,70 cent. l'are. On a prétendu que c'était là une prime à la paresse. Ces plantes croissent, en effet, toutes seules ; elles n'ont pas besoin d'être cultivées ; leur existence prouve même que l'homme n'a pas travaillé la terre où elles se trouvent. Mais outre qu'elles font certainement partie de la superficie, il serait injuste de ne pas indemniser le domanier de leur perte car elles rendent pas mal de services. « On considère un champ d'ajonc comme l'équivalent d'un bon pré ; c'est la luzerne de la Bretagne »(2). Cet arbuste sert à faire des clôtures et on le couche dans les

1. Paul Henry *La loi Bretonne du 23 novembre 1896*, Paris 1897 p. 32.

2. Léonce de Lavergne, *L'économie rurale de la France*, Paris, 1866, p. 214.

étales en guise de litière. On peut en user comme bois à brûler. Enfin, le cultivateur armoricain le hâche et en nourrit ses animaux. La valeur que leur attribuent les experts n'a rien d'exagéré. Elle n'a pas pour effet de réduire le nombre des défrichements. S'il ne s'en fait pas davantage, cela tient à d'autres causes. Il y a d'abord des motifs auxquels le congément est étranger et que MM. Benoiston de Châteauneuf et Villermé exposent très nettement. D'abord, « toutes les landes ne sont pas propres à être défrichées ». Le roc y est couvert d'une terre végétale dont l'épaisseur est infime. Pour remédier à cet état et créer ou augmenter la couche arable, il est nécessaire de semer des bouleaux et des pins. C'est le seul moyen d'en tirer parti. Depuis un quart de siècle, la partie aride de la Bretagne s'est couverte de bois. Dans beaucoup de domaines acconvenancés, le foncier a fourni gratuitement les graines au colon, lequel s'est chargé de les mettre en terre. Il a été convenu que le prix de la vente des arbres, lorsqu'ils seraient venus à maturité, seraient partagé entre le propriétaire et le domanier; le plus souvent chacune des parties a droit à la moitié (1).

Une autre raison, pour laquelle le chiffre des défrichements n'est pas plus considérable, est qu'une telle opération ne saurait être l'ouvrage de petits colons : « Qui
« ne voit que le défrichement de neuf cent mille hectares
« ou près de deux millions d'arpents est une immense
« opération; ce qu'elle exige d'argent, de bras, d'instru-
« ments, d'animaux, de moyens de toute espèce; enfin
« et comment se les procurer dans un pays où une ferme
« de sept à huit cents francs est difficile à trouver? » (2) —

1. Il existe aujourd'hui en Bretagne beaucoup de bois de sapins; l'Angleterre y achète ces arbres pour en faire des poteaux de mine.

2. Benoiston de Châteauneuf et Villermé, p. 716.

« Il n'est aucun colon qui veuille s'imposer de pareilles « dépenses » (1). L'agriculture bretonne est en retard. N'est-ce pas surtout parce que, selon la pittoresque expression de MM. Benoiston de Châteauneuf et Villermé, le cultivateur de cette contrée « éprouve un grand mal- « heur, celui d'être pauvre et hors d'état de rien ten- « ter? (2) ». De là vient son attachement à des pratiques surannées, telle que celle de laisser en friche une terre cultivée pendant trois ans pour qu'elle se repose. Les misérables procédés dont il use pour ranimer le sol et en tirer parti sont dus en partie sans doute à la routine, mais bien aussi à la situation pécuniaire du colon. Pour que la culture progresse dans un pays, il est indispensable qu'il s'y trouve des cultivateurs aisés, disposant de quelques capitaux et ayant une exploitation un peu importante. Leur présence est nécessaire, ne serait-ce que pour donner l'exemple. Or, en Bretagne, les tenues sont petites et les paysans sont pauvres, surtout dans le pays haut. La côte est mieux cultivée, car l'état matériel des habitants y est plus prospère ; de plus, le goémon et la tanguie sont d'excellents engrais, dont on use beaucoup, car ils coûtent simplement la peine d'aller les quérir au bord de la mer. « Mais, dans une grande partie de la Bretagne, « l'usage est de brûler le tissu de la lande qu'on veut dé- « fricher, en sorte que la terre produit de belles récoltes « pendant quelques années mais se trouve épuisée ensuite « et doit être laissée en friche » (3). C'est l'opération de l'écobuage « qui ne saurait convenir à un sol déjà maigre

1. Le Quinio, *Etude du régime féodal*, Paris, 1790, p. 76.

2. P. 728.

3. Le Cerf, *Du domaine congéable*, thèse pour le doctorat, 1872, p. 223.

« qu'elle ranime pour quelque temps et laisse ensuite
« plus stérile qu'il n'était auparavant parce qu'il demeure
« plus appauvri, plus épuisé » (1). Et que dire de ce
procédé encore plus primitif qui consiste à enlever des
mottes de terre dans une lande pour les porter en guise
d'engrais sur un champ cultivé ! Cette fâcheuse pratique
s'appelle « étreper ». Elle est encore plus déplorable que la
précédente car elle a pour résultat de retarder, sinon de
rendre impossible, la fertilisation de la lande où on a retiré
le peu de terre végétale qui s'y trouvait. Sans doute l'ini-
tiative de quelques propriétaires intelligents, le dévelop-
pement des syndicats et des autres associations agricoles
auront bientôt raison de ces détestables préjugés (2).

Cette heure sonnerait-elle plus tôt si le domaine con-
géable disparaissait ? Dans quelle mesure le bail à conve-
nant forme-t-il obstacle aux défrichements ? On a vu (3)
que la question de savoir si, en droit, ces défrichements
devaient être remboursés ou non en congément est con-
troversée et, qu'à notre avis, ils sont des novalités dont
le prix ne peut être exigé par le domanier que si le foncier
en a autorisé l'établissement. On a adopté, en pratique,
un terme moyen. Il est d'usage d'estimer les seuls défri-
chements en cours, c'est-à-dire ceux qui n'ont encore
rien rapporté au domanier. C'est un tempérament très
équitable apporté à la rigueur du système juridique
auquel nous nous étions ralliés. On se borne à cette con-

1. Benoiston de Châteauneuf et Villermé, *op. cit.*, p. 725.

2. M. Demolins a écrit : « La race des Bretons aurait pu triom-
pher de l'aridité du sol. Mais ils étaient si bien faits l'un pour
« l'autre que la race n'a pas entrepris de faire violence au sol ; elle
« l'a respecté. »

3. P. 80.

cession. On dit que pour les terres dont la mise en culture est chose faite et qui ont déjà porté des récoltes, le tenancier est indemnisé de son travail par l'augmentation de rendement et que d'ailleurs il reçoit en congément la valeur des stucs. Ce raisonnement ne nous paraît pas tout à fait juste. Les frais et la peine qu'auront coûté à un colon la transformation d'une lande en un champ ne sont compensés qu'au bout d'un certain temps de jouissance. Il serait préférable de décider que semblable délai devra être expiré pour permettre au foncier de congédier les droits d'une terre devenue fertile, grâce au superficiaire, sans le soumettre à l'obligation de verser une indemnité de défrichement. En agissant de la sorte, on encouragerait les domaniers à ne plus faire de ces pseudo mises en culture « ne donnant de profit que « pendant deux ou trois ans » (1). Dans ce cas, le prix de 1 fr. à 1 fr. 50 l'are auquel on estime aujourd'hui le travail du colon devrait être augmenté.

Les bois convenanciers « s'estiment réellement, dit Aulanier (2), d'après leur vraie valeur, c'est-à-dire *d'après la plus-value qu'ils donnent à la tenue* ». Les termes, dont se sert l'auteur du traité du domaine congéable, paraissent au premier abord être contradictoires. Ils ne le sont pas en réalité, car la plus-value causée au fonds par l'existence des arbres ou taillis est certainement égale à leur valeur même. Les colons prétendent qu'à cet égard, les prix d'expertises ne sont pas assez élevés. Le reproche ne semble pas mérité. Ainsi pour un taillis, l'ensouchement se paie deux à trois francs l'are, et les pousses sont remboursées

1. Le Cerf, *op. cit.*, p. 223.

2. Aulanier, *Traité du domaine congéable*, édition de 1824, p. 127 ; édition de 1847, p. 144.

en comptant vingt francs par année à l'hectare. Des pommiers donnant tous les deux ans une barrique de pommes d'une valeur moyenne de six francs sont estimés de vingt à vingt-cinq francs.

Les bois convenanciers si on en excepte les fruitiers, châtaigniers et les noyers, sont généralement d'une valeur infime (1). On en a conclu que le domaine congéable s'opposait à la plantation des arbres les plus appréciés. Le colon, a-t-on dit, a intérêt à les empêcher de pousser, car ils nuisent à ses récoltes. Le Quinio va plus loin. Voici comment il s'exprime : « Donneriez-vous au colon une part
« dans la valeur des bois qu'il plantera, une moitié par
« exemple,... le colon n'en plantera pas davantage... Il
« n'élèvera pas lui-même des plans, car il faut neuf ou
« dix ans de soins et de travail, ou quinze ans sans tra-
« vaux pour qu'ils puissent sortir de la pépinière, et dans
« cet espace de temps, l'époque du congément viendra et
« il ne saura que faire de ses élèves » (2). Les faits donnent tort au polémiste. Les domaniers plantent volontiers lorsqu'on convient avec eux de leur abandonner, lors de la vente, une partie du prix des arbres, le tiers ou la moitié par exemple. Mais le Quinio a raison lorsqu'il signale les risques courus par le colon qui a des arbustes en pépinière.

Il n'y a rien à ajouter à ce que nous avons dit sur l'estimation des bâtiments dont chaque partie est prisee successivement par les connaisseurs (3).

1. Voir, p. 79.

2. *Elixir du régime féodal*, p. 78.

3. Voir p. 99. Mentionnons cependant quelques usages à titre de curiosité : on estime un four d'après le nombre de tourtes qu'il peut contenir et l'aire à battre d'après le nombre de mètres cubes de terre rapportée. D'ordinaire on fait descendre le trépiéd de la

Il faut noter les règles originales suivies pour l'expertise des ensouchements, c'est-à-dire « des pailles, foins et « engrais non mis en terre » (1). Dans le centre de la Bretagne, les experts reviennent quelques jours avant le 29 septembre pour les estimer. Sur la côte, au contraire on se préoccupe de faire de suite leur prix dans le but de diminuer les frais :

Les foins et les fumiers existant à l'époque de l'opération sont prisés d'après leur valeur vénale. Quant aux fumiers qui seront faits entre le jour de l'expertise et le 29 septembre, ils sont estimés un sou par bête et par jour : deux petits animaux, deux moutons par exemple, ne comptent que pour une bête.

En ce qui concerne les fumiers façonnés (c'est-à-dire ceux qui se trouvent en tas dans les champs de menu grain pour servir à l'ensemencement de la récolte prochaine), leur prix revient en entier au domanier qui exploite lui-même. Mais

maison dans le puits dont on veut connaître la profondeur puis on fait cogner cet ustensile de cuisine contre les parois afin de savoir si ce puits est creusé dans le rocher.

Monsieur Planiol a publié en 1893 dans [la *Revue historique de droit français et étranger* (p. 487) une étude sur Julien Furic. Voici quels étaient au dix-septième siècle, d'après le commentateur de *l'Usement de Cornouailles*, les prix moyens d'estimation de certains objets : « La toyse de fossé, s'il est parfaitement bon, vault « environ quarante soldz entre cohéritiers, mais entre l'homme et « le seigneur elle pourroit aller jusques à un écu ; d'un moindre « trênte soldz ; d'un demi fossé, seize à vingt soldz. Quand un lieu « est beaucoup chargé de rente, les reparatorioires s'estiment moins ; « mais quand il est peu chargé, on en fait une estimation plus « haulte. La toyse de bon maçonage s'estime trois escuz en fait « de prisage ; celle de pierres de taille cinq escuz ; mais les iambages, corbeaux et manteaux des cheminées s'estiment a un aultre prix aussi bien que les portes, fenêtres et les huisseries, a cause qu'il y a plus de façon »

1. Paroles de M. Grivart, Sénat, 23 novembre 1897.

lorsque le superficiaire à affermé ses droits, on attribue les deux tiers de la somme au fermier et un tiers au colon. Cette sorte d'engrais est en effet composée d'un mélange de mottes de terre (étrèpes), de genêts et de fumier chaud. Or le genêt, le fumier chaud et la façon sont fournis par le fermier.

Quant aux pailles, voici comment on procède : on se borne, sur le littoral, à augmenter le prix des stucs : au lieu de compter par exemple, 0,33 centimes pour les suites de seigle, on marque dans certains cantons 0,50 centimes et dans d'autres 1 fr. *paille comprise*. Le prix de 0,50 est insuffisant car il y a sur un are pour plus de 17 centimes de paille ou sur un hectare pour plus de 17 fr. de paille. Il n'est pas d'usage de forcer le prix d'estimation des suites de froment (1).

Enfin les frais du congément représentent environ le dixième de la somme à rembourser.

III.— *Nombre des congéments, leurs causes ; leurs effets.*

De nombreux congéments ont été exercés pendant ces dernières années. Aussi le bail à convenant diminue tous les jours surtout dans le centre de la Bretagne (2) (3). Les

1. On ne donne pas, en pratique, d'indemnité au colon pour le temps employé à la montrée ; car il est de son intérêt d'assister à l'expertise : mais on en alloue une au fermier du superficiaire.

2. Il en est de même dans les arrondissements de St-Brieuc et de Loudéac. Sur la côte méridionale et dans les autres contrées prospères, comme les environs de St-Pol de Léon, les rentes sont élevées et on les augmente encore, de telle sorte que les fonciers n'ont aucun intérêt à congédier.

3. Il ne faut pas exagérer la portée du fait que nous signalons ; les congéments ne sont pas assez fréquents pour laisser croire à la prochaine disparition du domaine congéable, car comme le remarque fort judicieusement M. Grivart (Pinchon et Gourvil, p. 15), « l'obligation du remboursement constitue une entrave au congé-

rentes étant restées très modiques dans le pays haut, les fonciers ont grand intérêt à consolider puis à louer le domaine : ils placent ainsi leur agent à cinq par cent. On m'a conté qu'une petite prairie d'une contenance de 50 ares environ payait, il y a vingt ans, cinq sous de rente. L'exposé des motifs de la proposition de loi de M. Guieysse parle de « domaines rapportant plusieurs centaines de francs de revenus et dont la rente convenancière n'atteint pas quelquefois un franc » (1). « Il y a, écrit M. de Lavenay, des propriétés convenancières dont les rentes n'ont pas changé depuis l'origine du conventionant » (2). Une redevance d'un demi-poulet, c'est-à-dire de quinze sous, a été vendue récemment douze mille cinq cents francs. Evidemment la plupart des rentes ne sont pas à ce taux dérisoire, mais il est certain que, dans cette partie de la péninsule, elles sont très faibles. La crainte du congément s'explique donc aisément par une raison matérielle. Cependant elle ne provient pas uniquement de la peur de perdre une situation avantageuse, mais aussi d'un motif d'ordre sentimental. « L'attachement traditionnel des colons bretons au foyer paternel les retient sur le vieux conventionant que, de temps immémorial, ils

« ment, d'autant mieux que le procédé d'évaluation en usage pour les droits réparatoires est avantageux au colon : aussi arrive-t-il fréquemment que la jouissance du colon se continue par tacite reconduction, après l'expiration de la baillée d'assurance, pendant un grand nombre d'années, par la libre volonté des intéressés. » M. Guieysse évalue à 20.000 le nombre des colons.

1. Voir les *Réflexions sur les conséquences qui atteindraient les propriétaires fonciers et les domaniers si le projet de loi déposé par M. Guieysse, député du Morbihan, venait à être voté par les Chambres*, par M. Vérant, notaire, Morlaix, 1891.

2. Enquête agricole de 1867, 2^e série, tome III, Côtes-du-Nord, p. 118.

« cultivent de père en fils » (1). Ces braves gens aiment leur pays, leur clocher et par dessus tout le lopin de terre qu'ils ont travaillé, fécondé et qu'ils considèrent un peu comme leur bien propre. On a vu des paysans ne pas assister à l'expertise de leurs superficies et rester à sangloter au coin d'un champ. La population s'est même parfois opposée de force à l'exercice d'un congément. Des experts ont été reçus à leur arrivée sur la tenue par une bande d'hommes armés de gourdins et décidés à leur faire un mauvais parti s'ils s'entêtaient à vouloir expertiser. Ils ont dû décamper et requérir les gendarmes. Girard mettait déjà au siècle dernier dans la bouche du domanier « les justes plaintes que fait à *Tityre le congédié Melibée* ».

Nos patriæ fines et dulcia linquimus arva

. undique totis.

Usque adeo turbatur agris (2).

Les congéments sont donc redoutés aussi bien sur le tiffotal que dans le pays haut. Ils le sont aussi pour d'autres raisons : ils obligent à déménager, à chercher une autre demeure, à transporter ou à vendre les meubles, le matériel, les bestiaux qui garnissaient les bâtiments de la tenue consolidée. Le colon devra se mettre au courant de la culture du nouveau domaine où il va aller se fixer. Des soucis et des pertes d'argent résulteront de tous ces faits. Enfin il peut exister sur le fonds dont on l'expulse des novalités qui ne lui seront pas remboursées.

IV. — *Baillées, commission.*

Avant de conclure, il n'est peut-être pas inutile de toucher deux mots des baillées et commissions. On sait

1. *Comp.* Paul Henry. *La loi Bretonne*, 1897, p. 41.

2. Girard. *Usements ruraux de la basse Bretagne*, p. 56.

« que dans une partie du pays on n'a jamais renouvelé
« les baux ; la jouissance se perpétue par tacite recon-
« duction annale sans modification de la redevance ; dans
« une autre partie, on fait des baillées, c'est-à-dire qu'à
« fin de bail on passe un nouveau contrat, le domanier
« paie une commission et la redevance peut être modi-
« fiée » (1). Les baillées sont très nombreuses actuelle-
ment ; leur durée est en général de neuf ans, quelque-
fois de dix-huit ou de vingt-sept ans.

On ne peut pas trouver un rapport fixe entre le prix des commissions et le taux de la rente. Cela varie d'une tenue à l'autre ; cependant on observe que plus la rente est minime comparativement à la valeur réelle du fonds, plus la commission est élevée et qu'inversement, si la redevance annuelle est égale ou supérieure à ce qu'elle devrait être, la commission ne sera relativement pas forte : Girard appelle de ses vœux « une loi ou une convention
« générale qui assure à tous une commission de neuf ans
« en neuf ans et qui la fixe à une *double rente en grains*, s'il
« y a beaucoup de terres à défricher, ou à un tiers seu-
« lement plus que la rente ordinaire, si elle est déjà
« forte.. (2) ; je ne dis point, ajoute-t-il, qu'il n'en faille pas
« recevoir ; je dis seulement qu'il doit y avoir modéra-
« tion en tout ». Nous souhaitons, quant à nous, de voir disparaître l'usage de la commission. Cette pratique est très nuisible à l'agriculture. Comme le remarquent fort justement MM. Pinchon et Gourvil « elle appauvrit le tenan-
« cier au moment où celui-ci aurait besoin de tous les
« capitaux, dont il peut disposer, pour faire face aux frais

1. Rapport de M. Le Cerf, député. Annexé au procès-verbal de la séance du 25 mars 1893, p. 2.

2. Girard, *op. cit.* p. 97.

« de premier établissement qu'entraîne une bonne exploitation de la tenue » (1). L'arrentement, nous ne disons pas la suppression des commissions serait, un grand bienfait, Il faudrait fractionner le montant de la somme convenue en autant de parts qu'il se trouverait d'années de jouissance assurées un colon. Le tenancier aurait intérêt à accepter cette combinaison quand bien même le prix de la baillé serait augmenté des intérêts dont cette division prive le foncier. La réforme s'accomplira avec le temps et il est à peu près certain que son jour luira. C'est qu'en effet, la commission du bail à domaine congéable diffère du « pot-de-vin » du bail à ferme et n'a pas, comme lui, sa raison d'être dans ce fait que d'importantes dépenses, des réparations par exemple, sont imposées au propriétaire, au début et à l'occasion du bail qu'il vient de consentir.

V. — Conclusion.

Comment parer aux divers inconvénients du congément? Et d'abord il est mauvais, au point de vue économique, de permettre au foncier d'user chaque année de ce droit selon son bon plaisir et malgré la bonne conduite du domanier. Pour remédier à ce mal, on a préconisé « l'insertion dans les baux d'une clause par laquelle la faculté de donner congé était indéfiniment suspendue si le domanier payait tous les neuf ans un droit de commission fixé à l'avance » (2). Un semblable moyen supprime les bons comme les mauvais effets du congément : le colon peut ne pas faire prospérer sa tenue

1. Pinchon et Gourvil. *Commentaire et historique de la loi du 8 février 1897*, p. 82

2. Henri Beaune, ancien procureur général de la cour de Lyon, *La condition des biens*, p. 309. Voir aussi Girard, *op cit* p. 83.

et verser au jour dit la somme convenue. Le foncier n'aura pas le droit de le menacer du remboursement s'il ne cultive pas mieux. La condition imposée est insuffisante. Elle est née au siècle dernier, des abus commis par les propriétaires du sol ; c'est sa seule raison d'être.

On a proposé aussi de donner à la tacite reconduction une durée égale à celle de la baillée terminée, ou à neuf ans, s'il n'y avait pas de baillée (1). Quoique cette idée ne soit pas acceptable en droit, sa mise en pratique n'en serait pas moins utile au point de vue agricole. Elle constituerait un progrès car elle empêcherait « les fonciers de
« laisser indéfiniment les domaniers sous la menace d'un
« congément » parfois immérité (2).

Ces moyens tendent à espacer les époques où le foncier peut rembourser le colon. On ne saurait qu'approuver en principe les longs baux : le domanier s'attache ainsi à la terre qu'il cultive, ; il se trouve à l'abri des fantaisies du propriétaire et travaille avec plus d'ardeur (3). Nous ne nous contenterons pas d'exprimer un semblable déside-

1. Voir, p. 60.

2. Voir M. Pinchon et Gourvil, *op. cit.* p. 39.

3. Le projet de décret de Lelay-Grantugen, député du district de Morlaix, commençait ainsi : « Les baillées à domaine congéable seront à l'avenir pour dix-huit ans ». « De longues baillées ou assurances de jouissance, est-il dit dans le commentaire de cette disposition, sont nécessaires aux domaniers pour qu'ils puissent
« avoir l'espoir de faire des défrichements, de les voir produire et
« de contenter leur espérance (*Archives parlementaires*, vol. 25, 1^{re} série, 10 mai 1791). M. Lefort exprime une idée analogue :
« Le propriétaire, dit-il, (p. 429 de l'*Histoire des contrats de location perpétuelle ou à longue durée*. Paris, 1875), exerçant à sa
« volonté un droit de revendication et pouvant choisir le moment
« où le tenancier est sur le point de recueillir le fruit de ses peines,
« ce dernier, de peur d'être dépouillé, pourrait être excusé à ne
« pas faire tout ce qu'il doit. Il faut prévoir ce cas en donnant
« quelques garanties, en décidant, par exemple, que les parties se-

rata. Il faut à notre avis, non pas se borner à passer des baillées d'une durée suffisante, mais introduire dans la convention certaines clauses dont l'effet sera de permettre au foncier d'user de son droit lorsque le tenancier se rendra coupable de négligence. En d'autres termes, il serait bon que le propriétaire s'engageât à ne congédier sans autre prétexte que son bon plaisir, qu'à l'expiration de périodes de dix-huit ou vingt années. Mais en revanche, il se réserverait la faculté de changer son domanier ou de consolider si certaines conditions, qui auraient pour objet l'amélioration de la tenue, n'étaient pas remplies par le superficiaire. Ce que nous préconisons c'est, en un mot, l'établissement d'un nouveau congément dont l'exercice est limité, réglementé et n'est permis que dans un assez grand nombre de cas prévus. On conserverait de la sorte les avantages de l'autre qui serait dépouillé de ses inconvénients. La menace de l'expulsion deviendrait l'aiguillon, dont parle Baudouin ; elle exciterait le colon à bien faire et pèserait seulement sur le domanier en faute. Il dépendrait de lui d'éviter cette fâcheuse situation. Les cahiers de circonscriptions rurales demandaient, en 1789 de « rendre le congément plus difficile » (1). Le système qui vient d'être exposé répond à ce vœu. Si donc le superficiaire paie régulièrement la rente, ne néglige pas de bien entretenir les terres qui sont actuellement en valeur, s'il défriche dans un délai déterminé celles qui sont susceptibles de culture ou une partie d'entre elles (2),

« raient à même de convenir que le congément ne pourrait être exercé avant une certaine époque ».

1. Voir le rapport présenté le 25 mai 1887 à la société d'économie sociale, par M. le Vicomte de Carné. *Réforme sociale*, 1887, 2^e semestre, p. 437.

2. Cf. Girard, *op. cit.*, p. 237. MM. Benoiston de Château-

s'il apporte certaines modifications utiles à sa tenue, etc., il ne pourra pas être expulsé avant l'expiration d'une longue période de temps. Du jour où il manquera à ses engagements, le propriétaire sera capable de le rembourser et de l'obliger à déguerpir.

Pourquoi ce système serait-il inapplicable ? Craint-on qu'il s'élève grâce à lui des difficultés entre les parties ? Mais les conditions peuvent être très précises, très nettes. Comment interpréter de deux manières l'obligation de défricher telle quantité de landes, de payer la rente à la date fixée, etc. ?

A côté de ce changement apporté aux conditions dans lesquelles le congément peut-être exercé, il serait bon, dans l'intérêt général de modifier sur un point les usages établis : il faudrait tâcher de garantir aux tenanciers le remboursement de tous les édifices et superficies utiles à l'exploitation. On a vu que beaucoup d'entre eux sont rangés par la loi au nombre des innovations. En outre, « les baux contiennent aujourd'hui une clause devenue de « style qui interdit aux domaniers de faire aucun travail « pouvant augmenter la valeur des édifices. Il leur est « interdit expressément de défricher, de dessécher les « marais, de planter des arbres même dans les bois ou « dans les vergers déjà existants si ce n'est pour rempla- « cer ceux qui sont morts, de construire des hangars « dont ils pourraient avoir besoin pour loger les récol- « tes, etc.... (1) ». Le colon n'a donc pas le droit de réaliser ces améliorations. Ce sont des novalités dont la neuf, et Villermé écrivent p. 749 : « On pourrait stipuler dans les « baux que le fermier (ou domanier) mettrait en valeur une certaine « quantité de landes ; et cette quantité pour assurer le succès de « l'opération, devrait toujours être plutôt petite que grande ».

1. Denisse. *De la nullité d'une clause insérée dans les baux à domaine*

destruction est exigible et qui dans tous les cas ne sont pas remboursables. Par suite, le superficiaire est tenté de continuer à cultiver sa tenue comme ses prédécesseurs. C'est une cause de routine (1). Les domaniers se sont plaints à juste titre des usages suivis en pareils cas et des clauses insérées dans les baux à cet égard. L'élevage du bétail, la fabrication du cidre seraient actuellement pour eux une source de bénéfices ; or, il leur est défendu de construire des étables et d'accroître le nombre des pommiers. « Une entrave permanente est apportée à nos idées de progrès, à nos efforts d'exploitation nouvelle et pratique. Car pour-quoi bâtir, pourquoi améliorer si l'on n'est pas encouragé par la perspective qu'on sera un jour remboursé de la valeur des édifices que l'on aura construits, des améliorations que l'on aura faites ? (2). On dira peut-être que le mal n'est qu'apparent, car le foncier donnera l'au-

congéable. Paris, 1893, page 12 ; Comp. Baudrillart. *Les populations agricoles de la France, Normandie et Bretagne*. Paris, 1885, p. 598.

1. M. de Lavergne signale une autre cause de routine : « le régime du domaine congéable, écrit-il (p. 41. *Economie rurale de la Bretagne*), par l'abandon du sol au domanier et la fixation d'une redevance invariable et modique, le plus souvent en nature, a immobilisé les cultures ». Bien que cette observation soit étrangère aux points dont nous nous sommes imposés l'examen dans cette étude, nous remarquerons, tout en étant d'accord avec M. de Lavergne sur le fonds de la critique formulée par lui, que certains propriétaires tâchaient d'améliorer la culture en imposant pour rente à leurs colons la fourniture de certains grains en nature ; ils obligeaient, par exemple, leurs tenanciers à payer du froment, afin de les forcer à en semer et à sortir de la routine du seigle.

2. Voir la pétition adressée par M. Guieysse par les domaniers des cantons de Morlaix, de Plouigneau et de Lanmeur (1^{er} juillet 1892) ; Henry, *Une vieille coutume bretonne*. Angers, 1894, p. 106 ; Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 104 ; Denisse, *op. cit.*, p. 12 ; Vérant, *Réflexions sur les conséquences du projet de M. Guieysse*. Morlaix, 1891, p. 10.

torisation de construire ou retirera l'interdiction de planter si des bâtiments ou des arbres sont susceptibles d'accroître le revenu du domaine. L'objection n'est pas toujours exacte. La crainte de voir le prix du remboursement s'accroître est susceptible de causer son *veto*. D'autre part, il profitera de la circonstance pour exiger une augmentation du taux de la rente. Tel est l'usage admis aujourd'hui. Le chiffre de la redevance est élevé en général dans la proportion où s'accroît la valeur des édifices (1). La demande du foncier se justifie par ce fait que la consolidation lui coûtera désormais davantage (2). Le superficiaire ne s'engage pas volontiers à payer chaque année une somme plus forte alors qu'il sait combien il lui sera difficile d'obtenir, en cas d'échec, une diminution (3).

L'usage de ne pas assurer au colon le remboursement des améliorations utiles faites sur le fonds est critiqué depuis longtemps. Déjà au siècle dernier on en signalait les défauts et Baudouin lui-même se faisait l'écho de ces plaintes : « Sans critiquer, disait-il, la nature du do-
« maine congéable, dont l'excellence est reconnue, je ne
« puis m'empêcher ici de faire des vœux pour qu'une
« autorité supérieure permette aux colons, sans l'agrément des fonciers de construire des granges pour y
« amasser et battre leurs moissons. Les pluies qui de-
« puis quelques années endommagent les récoltes, prou-
« vent la nécessité de cet établissement et d'une loi qui

1. Si, par exemple, les édifices valent 3.000 fr. et que la construction projetée par le colon porte leur prix à 5.000 fr. la rente actuelle étant de 10 fr., la proportion sera $3000 : 10 ; 5000 : x = 16$ francs.

2. En fait, les fonciers s'opposent, en général, aux constructions, mais accordent sans difficulté l'autorisation de réaliser les autres améliorations utiles.

3. L'article 10 de la loi du 8 février 1897 atténue ce danger.

« le favorise (1) ». La consultation délibérée le 12 janvier 1791 par des jurisconsultes de Rennes examine si le fait d'interdire aux colons d'augmenter l'étendue des édifices et superficies est contraire aux progrès de l'agriculture. Les auteurs estiment qu'« on risquerait trop à perdre en changeant ces lois » ; mais ils ajoutent : « si cependant le bien public pouvait exiger une nouvelle loi qui mit des bornes aux clauses prohibitives des baillées à domaine congéable.... (2) ». Ils ne se dissimulent donc pas que le droit du foncier peut-être nuisible à l'agriculture. A la même époque Lelay Grantugen, député du district de Morlaix, demandait pour les tenanciers la liberté de faire les améliorations qu'ils croiraient bonnes : « si l'on veut, écrivait-il sous l'article 11 de son projet, rendre justice et encourager le zèle des cultivateurs, comme on leur a promis, on ne peut refuser à ces domaniers la plus grande liberté d'améliorer leurs terres, de construire des maisons, crèches, granges et autres édifices suivant l'étendue de leurs terrains, le nombre de leur famille et de leurs bestiaux. Car cette faculté, qui jusqu'à présent leur a été ravie, est l'effet de la plus grande tyrannie (3) ». Les réclamations sont devenues plus vives aujourd'hui. M. Gourvil a déposé, en 1893, une proposition dont le premier paragraphe était ainsi conçu : « Le domanier a le droit de créer sur le fonds et de faire entrer en prisage lors du congément tous édifices et superficies utiles à l'exploitation ».

La réforme, à laquelle tendait ce projet, est excellente

1. Baudouin de Maisonblanche. *Institutions convenancières*. Saint-Brieuc, 1776. Tome II, p. 33-34, note a.

2. *Archives parlementaires*, 1^{re} série, vol. 25, 10 mai 1791, p. 728.

3. *Archives parlementaires*, 1^{re} série, vol. 25, 10 mai 1791, p. 732.

en principe ; mais il ne faut pas se dissimuler que la formule très vague, dont se servait l'honorable député du Finistère, en rendait l'application très délicate. Il en serait très probablement résulté des difficultés assez nombreuses, des procès, des expertises et des jugements contradictoires (1). Pour éviter cet écueil, une rédaction plus nette, plus précise serait nécessaire : il faudrait restreindre le pouvoir d'appréciation des experts et définir clairement ce qu'on veut entendre par des édifices « utiles à l'exploitation. » Un bâtiment qui rend des services, mais qui est beaucoup trop important relativement à l'étendue et aux besoins de la tenue, devrait-il être considéré comme tel ? Il conviendrait peut-être d'indiquer les signes extérieurs ou les calculs, les moyens en un mot grâce auxquels les connaisseurs pourraient distinguer l'édifice utile de celui qui ne l'est pas. Le but de ces dispositions serait d'empêcher les contestations et de permettre au colon d'améliorer avec la certitude de ne pas souffrir une lésion. Le problème n'est pas insoluble mais il est délicat (1). Aussi nous contenterons-nous de demander, au lieu d'une réforme radicale et absolue, l'introduction de

1. Voir le rapport de M. Le Cerf député, 1893, p. 33. — « Notre proposition, répondent MM. Pinchon et Gourvil (*op. cit.* p. 107), « n'est pas plus dangereuse que l'article 555 du Code civil. » — Ce n'est pas une raison pour qu'elle soit bonne ; d'aucuns diraient même que c'est un motif pour la condamner, car, à en croire M. Le Cerf, les auteurs sont presque unanimes pour demander la réforme de l'article 555 C. civ. (Rapport, 1893, p. 12).

1. MM. Boucher et Le Cerf s'étaient aperçus des dangers qu'il y avait à ne pas tracer aux experts certaines règles destinées à les guider. « Doivent seulement entrer en compte, disaient-ils, dans l'art. V de leur projet, les édifices et superficies dont l'établissement est justifié par l'étendue et l'aménagement de l'exploitation, exclure ceux qui ne correspondent pas aux besoins réels de cette exploitation et aux usages ordinaires du pays. »

quelques règles nouvelles, ayant pour objet certains cas spéciaux :

Dans l'intérêt de l'agriculture, on doit souhaiter que les prohibitions néfastes de défricher et de planter disparaissent des baux où elles ont été insérées. — En outre, il serait utile de trancher législativement la question de savoir si les défrichements et dessèchements sont en principe permis aux colons et de décider, par exemple, que tous les travaux de cette espèce faits dans les quinze ans qui ont précédé le congément doivent être remboursés au tenancier (1). — On ne saurait qu'approuver les conventions de payer au superficiaire, lors de la rupture du contrat de domaine, 1^o non-seulement tous les fruitiers, mais mais encore une partie du prix des bois fonciers qu'il aurait plantés sur les terres incultes (2). 2^o La valeur de toutes les granges et étables et la plus-value procurée à l'immeuble par les bâtiments construits sans autorisation, dont le foncier ne pourrait plus exiger la destruction. D'ailleurs il ne nous paraît pas probable que les domaniers entreprennent « témérairement des constructions — ou des plantations — sur une propriété qui ne les « comporterait pas » (3). Cependant nous verrions avec plaisir stipuler certaines limites à la taille et au nombre des clôtures (4).

1. Voir p. 245.

2. Le boisement est un des moyens les plus efficaces de fertiliser les landes où le sol est maigre.

3. Pinchon et Gourvil, *op. cit.*, p. 107. — Voir aussi Vérant, *Réflexions sur les conséquences qui atteindraient les propriétaires fonciers si le projet de loi déposé par M. Guieysse, député du Morbihan et celui déposé par M. Boucher, député du Finistère, et M. Le Cerf, député des Côtes-du-Nord, venaient à être votés par la Chambre.* — Morlaix, 1892, p. 4.

4. « Pour apporter un remède à cet abus, il faudrait ou leur faire

Ce serait déjà un progrès très appréciable d'adopter des règles précises découlant du principe reproduit par la proposition de M. Gourvil et de permettre ainsi au colon de faire et de conserver jusqu'au congément des améliorations considérées aujourd'hui comme des novalités et qui deviendraient remboursables (1).

VI. — *De la demande en remboursement et de l'exponse gratuite.*

Si le foncier peut, dans certaines parties de la Bretagne, réaliser un bénéfice en congédiant le colon, le tenancier a, de son côté, entre les mains une arme, un moyen de spéculation bien plus sérieux : la demande en remboursement. Il existe des contrées où la consolidation est pour le propriétaire une très mauvaise affaire. Sans parler du cas où la valeur des édifices est supérieure à la valeur totale de la tenue — (ce cas au dire de M. Le Cerf (p. 234), se serait présenté) — il arrive que l'augmentation de revenus causée par la réunion des droits au fonds représente pour la somme fixée par les experts un intérêt par trop minime : Dans cette hypothèse, le foncier fera l'abandon de son bien ou le laissera vendre et le colon acquerra gratuitement la pleine propriété du domaine. D'autre part, les tenanciers peuvent choisir un moment où le bailleur se trouve aux prises avec de grands em-

« défense d'élever des fossés excédant la valeur de dix sols la toise
« ou en cas qu'ils en fissent au-dessus de cette somme, qu'ils n'en
« pourraient être remboursés par leur seigneur que jusqu'à la
« valeur de ce pied, quelque estimation que les priseurs en fassent
« au contraire dans leurs prisages. » (Furic. — *L'Usement du domaine congéable de l'Évêché et Comté de Cornouailles*. — Rennes. — 1664, p. 51).

1. Cf. Henry. *Vieille coutume bretonne*, p. 197.

barras d'argent, où le crédit agonise et alors le même résultat se produira. Le foncier s'efforce d'échapper à l'obligation de subir cette extrémité. Si le colon refuse de renoncer à son droit, il lui interdit dans la limite où cela lui est possible toutes les améliorations qui augmentent la valeur des droits. On ne saurait lui reprocher de prendre cette précaution dans son intérêt personnel. Mais une telle rigueur est néfaste pour l'agriculture et elle est la conséquence inévitable de la faculté accordée au colon de réclamer le remboursement. Le mal serait atténué dans une assez large mesure si la demande du superficiaire pouvait être ajournée comme la demande d'exponse (art. 10 de la loi du 8 février 1897) en concédant une baillée dont la redevance et la commission seraient fixées par voie d'expertise. Un autre moyen de le diminuer consisterait à décider tout simplement que le foncier jouirait d'un délai d'un an ou de deux ans à partir du jour de la demande pour payer le tenancier, délai pendant lequel celui-ci pourrait continuer à vivre et à exploiter l'héritage sous certaines conditions. Le propriétaire serait de la sorte mis à l'abri du danger « de ne pas trouver à temps la somme suffisante pour rembourser » (1).

La proposition déposée en 1893 par M. Le Cerf apportait un remède plus radical à cette situation. Voici comment elle était expliquée et développée par M. Pams, député, rapporteur de la troisième commission d'initiative parlementaire: « les dispositions nouvelles ne « mettent pas le foncier et le domanier sur le pied de « réciprocité exacte, *elles enlèvent même au domanier ex-*

1. Voir H. de Villeneuve. *Du domaine congéable ou bail à convenant* Paris, 1883, p. 360-361. Le Cerf, *Thèse pour le Doctorat*, Paris, 1872, p. 234, 236 et 246.

« *exploitant le droit de provoquer le congément que lui avait donné la loi de 1791* » (1). On substituait à ce droit la faculté d'exiger « une indemnité égale à la plus value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et « superficies ». L'exponse nouvelle remplaçait la demande en remboursement.

Une des conséquences de l'article 11 de la loi du 6 août aurait été, d'après M. de Lavenay de faire exécuter par les convenanciers des travaux et des améliorations hors de proportion avec la valeur du domaine. Le rapporteur de l'enquête agricole faite en 1867 dans les Côtes-du-Nord entend par ces mots que les colons, autorisés par le texte de 1791 à réclamer leur remboursement, ont à cause de cette disposition une tendance à donner, dans la mesure où ils y sont autorisés, une importance exagérée aux édifices et superficies. En vue d'une demande — quelquefois même dans l'espoir d'un abandon du propriétaire — ils répareront et augmenteront, si cela leur est permis les talus et les bâtiments, « principales bases des indemnités à payer en cas de congéments » (2).

Notons enfin que l'article 11 de la loi du 6 août a pour effet de nuire à la cordialité des rapports existant entre le bailleur et le preneur. Or si les parties se suspectent, il en résulte des conflits qui causent du tort à la bonne exploitation du domaine.

1. Rapport de M. Panis, député fait au nom de la 3^e commission d'initiative parlementaire. *Annexe au procès-verbal* de la séance du 15 novembre 1893, p. 5.

2. Voir *Enquête agricole de 1867*. 2^e série, Tome III. Département des Côtes-du-Nord. Rapport de M. de Lavenay. Conseiller d'État p. 118.

L'estimation se faisant de la même manière dans l'hypothèse du congément provoqué par le foncier et dans celle du remboursement demandé par le colon, l'examen critique de l'expertise que nous avons fait précédemment s'applique à l'un et à l'autre de ces deux cas.

Les critiques qu'on peut formuler au point de vue économique contre la demande en remboursement ne présentent pas un grand intérêt pratique car les domaniers exploitants sont attachés à la tenue qu'ils cultivent et ne désirent pas la quitter. Ils vivent généralement en bons termes avec le foncier et ne cherchent pas à lui être trop désagréables (1). Il paraît qu'en fait, les demandes en remboursement sont très rares. Ce que souhaitent les colons c'est de devenir seuls propriétaires du domaine. Cette pensée n'était sans doute pas étrangère aux vœux présentés dans le but d'obtenir la licitation de la propriété fonds et édifices et au projet de M. Guyesse (2).

D'autre part, il est juste de remarquer que le fait de refuser au colon la faculté de provoquer le congément est susceptible d'amener le superficiaire à ne pas donner aux terres de la tenue tous les soins, à ne pas y apporter toutes les modifications de nature à les rendre productives. Un domanier, ayant consenti pendant une période de prospérité agricole à des augmentations de la redevance, se trouve au moment où la crise éclate, forcé « de supporter des charges devenues trop onéreuses ». Il est obligé de payer chaque année une rente exagérée. Son exploi-

1. Voir Henri Baudrillart *op. cit.* p. 597.

2. M. Emile Chénon a lui aussi remarqué cette disposition d'esprit des domaniers : « Ils cherchent bien plutôt à racheter les droits « fonciers », écrit il p. 136 de son ouvrage sur les *démembrements de la propriété foncière avant et après la Révolution*.

tation lui fournit tout juste assez d'argent pour lui permettre de remplir ses engagements. Parfois même il n'y parvient pas. Dans tous les cas, les bénéfices que lui procurent la vente du produit des domaines ne suffisent pas à le faire vivre, lui et sa famille ou y suffisent à peine. Or, il ne possède aucun moyen pour contraindre le foncier à modifier les conditions du bail. Comment lui serait-il permis d'espérer vendre ses droits. Qui donc consentirait à les acheter dans de semblables conditions ? Il en résultera que, ne voulant pas se résoudre à en faire gratuitement abandon, il continuera à vivre sur la tenue tant qu'il le pourra, en la cultivant sans énergie, sans espoir, sans goût, sans ressources suffisantes. Non seulement il ne réalisera aucune amélioration, mais celles qui auront été faites précédemment perdront de leur valeur. Les bâtiments ne seront plus réparés ; les terres seront mal entretenues ; les arbres ne seront pas remplacés. On prétend que certains fonciers ont été assez inhumains pour refuser en de pareilles circonstances une juste diminution de la rente. Ceux qui ont agi de la sorte ont montré non seulement un cœur de roche — point de vue étranger à cette étude — mais une incapacité notoire ; car, lorsque le colon fera exponse, ils recevront un domaine en piteux état, avec des édifices en ruine et un sol épuisé. Il leur en coûtera cher d'avoir été si rapaces. Il faudra beaucoup de temps et de capitaux pour le remettre en valeur. Quoi qu'il en soit, si le fait s'est produit, on voit quels obstacles il apporte aux progrès de l'agriculture et au développement de la richesse d'un pays.

C'est ce danger qu'ont voulu prévenir, c'est à cette situation qu'ont voulu remédier les promoteurs de la réforme de 1897 : ils ont créé cette exponse nouvelle dont il est temps de parler.

VII. — *De l'exponse payante.*

« Dans la pensée des auteurs de la loi du 8 février
« 1897, nous écrivait M. Grivart, le colon qui bénéficie
« de l'exponse payante ne doit recevoir qu'une indemnité
« limitée. Au lieu d'être remboursé sur la base d'une es-
« timation « par le menu », il ne doit rigoureusement
« obtenir qu'une indemnité correspondant au surcroît de
« valeur que les édifices ont donné à la tenue. »

M. Millerand appréciait ce système le 4 août 1893 (1)
dans les termes suivants : « Il est assez curieux, disait-il,
« de voir, introduit dans cette ancienne forme de contrat,
« un principe que beaucoup de bons esprits désireraient
« voir appliqué à tous les baux agricoles. » On a expli-
qué à l'étude juridique les raisons pour lesquels le lé-
gislateur a cru devoir apporter une modification aux
règles du bail à convenant. Nous n'avons pas à revenir
sur les motifs d'équité qu'il invoquait. Nous les avons déjà
approuvés. Il faut se demander maintenant quelles vont
être pour l'agriculture les conséquences du nouveau texte
adopté par le Parlement sur les instances d'hommes com-
pétents et distingués comme MM. Le Cerf et Grivart. Mais
avant d'entamer la discussion de ses mérites et de ses dé-
fauts économiques, il est bon de préciser le rôle que les
experts sont appelés à jouer et il n'est pas inutile de dé-
terminer nettement la mesure dans laquelle l'estimation
faite à la suite d'une demande d'esponse se distingue du
prisage ordonné par le juge du congément. Les connais-
seurs reçoivent ici la mission de fixer le montant d' « une
« indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble
« par l'existence des édifices et superficies » (art. II de la

1. *XIX^e Siècle*, n° du 4 août 1893.

loi du 8 février 1897) et non plus « de donner à ces objets une valeur égale à la somme que le propriétaire devrait dépenser pour en établir de semblables sur son fonds au jour du congément » (1). Existera-t-il une grande différence entre les résultats de ces deux opérations ? L'étude que nous avons faite de la question nous permet d'affirmer qu'elle ne sera pas considérable. Dans la plupart des tenues, elle ne dépassera pas le quart du prix du congément, c'est-à-dire que le foncier paiera au moins six mille francs des édifices et superficies qui lui en auraient coûté huit mille en congément. D'ailleurs, rien n'est plus simple que de le prouver.

La loi ne s'est pas bornée à dire que l'indemnité serait calculée d'après la plus-value, elle a pris la précaution d'indiquer comment cette plus-value serait constatée et déterminée : « Les experts, dit l'article III, estiment la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superficies ; la différence entre les deux estimations constituera la plus-value. »

Ce texte ordonne donc aux experts de priser tout d'abord le domaine entier en fonds et édifices. C'est là une opération courante qui ne présente aucune difficulté nouvelle. On détermine cette valeur soit directement en capital au moyen d'une comparaison avec les immeubles de la contrée dont le prix a été fixé par vente, soit en multipliant le revenu présumé d'après le taux normal d'affermage du pays, par le chiffre 25 : le denier 25 peut, en effet, être considéré comme le denier applicable à la basse Bretagne.

La loi prescrit d'estimer ensuite le fond proprement dit. Voilà une disposition beaucoup moins claire et dont la

1. H. de Villeneuve, *Du domaine congéable*, Paris, 1883, p. 318.

mise en pratique offre quelques difficultés. Comment évaluer directement un sol nu ? Si on le fait en se fondant sur le prix de vente de fonds analogues, on arrive à un résultat tout à fait opposé à l'esprit du texte de 1897. La valeur d'un fonds se calculait avant la loi nouvelle en retranchant de celle du domaine consolidé le coût d'un congément. Il n'y a pas moyen par conséquent de se baser sur de semblables transactions. D'autres part, il est très délicat d'apprécier les droits fonciers c'est-à-dire la terre dépouillée des édifices et superficies. Aussi les interprètes du texte de 1897 préconisent-ils le système suivant : ils recommandent à ceux qui veulent trouver la valeur du fonds de déterminer celle des droits « envisagés au point de vue de l'augmentation de valeur vé-
« nale qu'ils lui procurent », puis de déduire de la première estimation le chiffre ainsi obtenu. Dans une lettre que nous avons eu l'honneur de recevoir de M. Grivart, l'éminent sénateur s'exprimait dans ce sens.

Cela revient à dire qu'il est nécessaire de fixer la plus-value avant de découvrir la valeur du fond. Le mode de procéder indiqué par le § II de l'article III est donc illogique, puisqu'il faut trouver le résultat du calcul afin de déterminer le nombre qui, aux termes de cet article, devrait servir à obtenir ce résultat.

La disposition, qui vient d'être critiquée, était du reste inutile. La loi du 8 février 1897 convie les experts à estimer la plus-value. C'est une opération usuelle qui s'accomplit tous les jours d'une manière satisfaisante (1). Comparons donc, article par article, les effets d'un semblable prisage à ceux d'une expertise « par le menu ».

« Les bois convenanciers s'estiment en congément,

1. Comp. Rapport de M. Grivart, sénateur, p. 24.

« — c'est Aulanier qui le dit, — d'après la plus-value qu'ils
« donnent à la tenue (1). On procède de la même façon
relativement aux suites, aux tissus et aux litières. Leurs
prix sont basés sur le même principe. On attribuera donc
à ces objets une valeur identique qu'il s'agisse d'appli-
quer l'article 19 de la loi du 6 août 1791 ou les articles 2
et 3 de la loi du 8 février 1897 (2).

« Le foncier ne doit rien payer pour les clôtures qui
« sont dépourvues d'utilité et dont la suppression cons-
« titue même bien souvent un acte de bonne adminis-
« tration ; et quant à celles dont l'utilité n'est pas cou-
« testable, l'indemnité pourrait encore être modérée s'il
« y avait excès dans les dimensions ou dans la dépense
« d'établissement ». Tel est l'avis de M. Grivart. La for-
mule dont il se sert est très nette et exprime une opi-
nion parfaitement juste. Il y a lieu de croire que le coût
des fossés et talus sera diminué dans une proportion va-
riant entre dix et vingt-cinq pour cent.

La différence entre les deux espèces d'estimation sera
surtout sensible pour les bâtiments. En cas de congément
« le prisage a pour unique objet le prix des matériaux et
« de leur emploi. *Quod domino volente inedicatur, resti-*

1. Aulanier, *op. cit.*, Edition de 1824 p. 127, édition de 1847, p. 144. H. de Villeneuve, *op. cit.*, p. 319.

2. Nous avons voulu corroborer cette opinion par des faits : aussi avons-nous tenté de déterminer la plus-value que donnent ces objets en nous appuyant sur l'augmentation de revenu causée par leur existence. Nous avons considéré, par exemple, un petit verger planté de pommiers. Ces arbres produisaient tous les deux ans, d'après les renseignements qui nous ont été donnés, deux barriques de pommes d'une valeur moyenne de six francs. En principe, un tiers de ce prix doit revenir au propriétaire : soit deux francs par an. En capitalisant au denier vingt, on trouvait une somme égale à celle qui avait été fixée pour le congément.

« *tui debet migranti colono cum melioramentis et manu
« pretio* ». Dans l'hypothèse de l'exponse avec indemnité, les constructions s'évalueront « par leur revenu annuel, qui dépend de leur commodité ou incommodité intrinsèque (1) ». On ne tiendra pas compte de celles qui seront inutiles à l'exploitation et on estimera les autres dans les limites du supplément de valeur qu'elles procureront au fonds. On considérera la portion pour laquelle elles entreront dans le revenu total de la ferme et on multipliera par le denier qui leur est applicable. La somme due par le foncier relativement à ces choses pourra être bien moins élevée qu'en congément (2).

« Au cas où indemnité serait réputée due à l'occasion d'un défrichement, j'estime, déclare M. Grivart, que l'indemnité devrait se limiter à la différence entre la valeur productive d'un sol non cultivé et celui du même sol mis en culture ». S'il faut en croire Aulanier, on ne procéderait pas autrement au cours d'une expertise en congément. A son avis les défrichements ne coûtent généralement pas plus qu'ils ne rapportent, et il

1. Comp. Baudouin, *Institutions convenancières*, tome II, p. 61 et 62.

2. Il semble à l'honorable M. Grivart « qu'au lieu d'estimer d'abord la valeur locative des bâtiments d'exploitation, pour en faire résulter la valeur vénale, obtenue à l'aide de la capitalisation à un denier déterminé, il serait plus simple d'en fixer directement la valeur en capital en tenant compte à la fois de leur âge, de leur état, des services qu'ils rendent dans l'exploitation et de ce que pourrait coûter la construction de bâtiments similaires ». Nous craignons qu'en agissant ainsi on ne différencie pas suffisamment l'expertise en congément de celle d'exponse ; car les éléments d'appréciation dont parle M. Grivart, entrent tous, sauf un (les services rendus à l'exploitation) dans le calcul de l'indemnité due au colon en vertu des anciennes règles.

ajoute : « des dépenses de cette nature qui consistent uniquement dans la main d'œuvre, ne pouvant guère s'évaluer à la somme qu'elles ont coûtée, il est presque impossible qu'elles s'élèvent au dessus de la plus-value que les travaux donnent à la tenue (1) ».

La plus-value causée par les ensouchements est aussi nécessairement égale à leur valeur intrinsèque.

On voit que la différence entre le chiffre total des estimations faites conformément à l'article 19 de la loi de 1791 et à l'article 2 de la loi de 1897 ne sera pas considérable. Le législateur l'a sans doute entrevu car il a autorisé le foncier à demander aux experts de faire une prise « par le menu » des édifices et superficies afin de lui permettre d'opter entre le paiement de la plus-value et le remboursement de la valeur intrinsèque. Le propriétaire ne manquera pas de réclamer cette seconde opération. Le § 3 de l'article 3 aura donc pour conséquence d'augmenter les frais de l'expertise, et cela au détriment du colon qui est tenu de les supporter.

Les experts peuvent, aux termes de l'article 10, être invités à faire une autre besogne ; ils auront à fixer le taux de la redevance et de la commission et à le mettre en rapport avec la valeur actuelle des produits agricoles (2). On a dit qu'en leur assignant un semblable rôle, la loi leur confiait une mission particulièrement délicate. Cette remarque ne nous paraît pas exacte. Nous estimons qu'il n'est pas difficile de trouver l'arrentement normal. L'opération est fort simple : on arbitre d'abord,

1. Aulanier, *op. cit.*, édition de 1824, p. 192 et édition de 1847, p. 218.

2. Discours de M. Grivart au Sénat. Séance du 23 novembre 1896, *Journal Officiel* du 24 novembre 1896, p. 835.

dans la valeur en capital du domaine fonds et droits, la part des édifices et superficies (déterminée *d'après la plus-value* qu'ils donnent) et celle du fonds ; puis on fixe la rente en divisant, suivant la même proportion, le revenu total. La redevance devra être néanmoins diminuée des charges qui incombent au domanier et non au fermier (entretien des bâtiments, assurances contre l'incendie, impôts, etc.). Il convient aussi, d'après M. Grivart, de faire subir au chiffre ainsi obtenu une réduction à raison de la commission, si, du moins, le taux en a été déterminé par comparaison avec le prix d'affermage des terres louées sans commission. Quant à la commission, on la considère comme étant en principe égale à une annuité de rente.

Quels vont être les effets économiques de la réforme ? Sa mise en pratique vivra sans doute l'énergie des colons. Ils répugneront beaucoup moins à entreprendre des travaux d'amélioration puisqu'ils seront désormais certains d'être indemnisés lorsqu'ils quitteront la tenue. Le droit de faire expense ou d'obtenir une juste diminution de la redevance leur permettra d'éviter de se trouver dans la nécessité d'abandonner gratuitement ou de subir les poursuites du bailleur telles que la vente sur simples bannies. Ils seront donc plus disposés à ne rien négliger pour augmenter la valeur productive. Seulement cela ne servira pas à grand chose. Le foncier, qui avait obtenu du superficiaire la renonciation au droit de demander le remboursement, accordait assez volontiers au tenancier l'autorisation de réaliser les améliorations utiles. Il savait qu'il ne serait jamais obligé de rembourser le domanier à une époque qui ne lui conviendrait pas. La nouvelle loi lui enlève cette garantie. Le colon peut le forcer à payer une indemnité ou à accepter les

modifications que des experts, c'est-à-dire des tiers, croiront devoir apporter au contrat. Son intérêt est de prendre les précautions capables de lui assurer la possibilité d'opter en toute liberté pour l'un de ces partis. Il s'efforcera donc de faire en sorte que l'indemnité d'expose ne puisse pas être trop élevée et, dans ce but, il approuvera beaucoup plus difficilement les projets du domanier. C'est qu'en effet aux termes de l'article 4 de la loi du 8 février 1897 « les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions n'entrent pas en compte dans les estimations » et que les experts doivent se borner à priser la plus-value causée par les améliorations licites et autorisées.

La mise en vigueur de la loi du 8 février 1897 n'entraînera vraisemblablement pas une dépréciation dans la valeur vénale des fonds. Certaines opinions pessimistes tendent à le faire supposer ; elles s'appliquent à présenter la situation du bailleur comme désastreuse depuis la création de l'expose payante. Mais comment soutenir que le foncier sera lésé par l'application des règles nouvelles ? Il ne sera tenu de verser qu'une somme équivalant à la plus-value procurée à son bien. S'il n'a pas à sa disposition l'argent nécessaire, il trouvera aisément à négocier un emprunt hypothécaire (1). Lorsque ce moyen lui répugnera, il pourra grâce à l'article 10 éviter l'expose en se contentant de toucher un revenu légitime, une rente fixée suivant les circonstances du moment. « Les

1. M. Vérant estime que cette opinion n'est pas exacte en ce qui concerne « les petits domaines consistant en un fonds de maison. « Le foncier ne trouvera pas, dit-il, à emprunter en concédant une hypothèque sur des baraques qui, en expertise, valent quelque chose et en adjudication ne trouvent souvent pas preneur » (*Réflexions sur le projet Boucher et Le Cerf*, p. 6).

« précautions multiples prises pour épargner toute lésion
« grave aux droits des propriétaires fonciers sont de
« telle nature que, dans notre conviction, la situation
« de ces derniers n'aura à subir aucune atteinte pro-
« fonde (1). Il vaudrait mieux pourtant que la possibilité
d'ajourner l'exponse en concédant des baillées successives,
dont la redevance et la commission sont fixées pas experts,
ne soit pas considérée comme une exception introduite
en faveur du propriétaire contre le droit dont le colon est
investi (2). Il faudrait décider alors que les frais de cette
opération seraient dus par la partie dont la prétention
aurait été reconnue mal fondée. En forçant le foncier à
les supporter, « même lorsqu'il a soutenu avec raison
« que la redevance et les autres charges du bail antérieur
« ne sont pas exagérées », on lui impose une obligation
onéreuse. Le § II de l'article 10 nous paraît critiquable.
MM. Pinchon et Gourvil partagent cet avis. « La réserve
« du sort des frais laissée à l'appréciation du juge, écri-
« vent-ils (3), aurait eu pour effet de faciliter une entente
« amiable toujours désirable entre les parties, tandis
« qu'avec le texte actuel de la loi, le domanier sera
« enclin à demander l'expertise alors même que celle-ci
« serait inutile ».

D'ailleurs les mêmes auteurs craignent de voir la loi de
1897 amener les parties à vivre en mauvaise intelligence:
« le domanier qui désirera quitter la tenue hésitera à
« exercer l'exponse....; mais par tous les moyens qui sont
« en son pouvoir, et Dieu sait s'ils sont nombreux! à force

1. Rapport de M. Grivart, p. 18.

2. Voir p. 222.

3. Page 80.

« de taquineries et de mauvais vouloir dans l'exécution
« de ses engagements, il tâchera de déterminer le foncier
« à exercer le congément qui, grâce à l'estimation par le
« menu, au paiement préalable et à l'exonération de tous
« frais, est extrêmement avantageux pour le co-
« lon » (1).

Il est très possible que certains superficiaires agissent d'une manière aussi reprehensible. Seulement ce n'est pas le nouveau texte qui aura créé cette situation. Les domaniers, qui avaient renoncé à demander leur remboursement, qui avaient envie de cesser l'exploitation de la tenue et qui ne trouvaient pas à vendre leurs droits à des conditions avantageuses, étaient encore plus portés, sous l'ancienne législation, à commettre tous les actes capables de les faire congédier. — Par contre, le foncier, désireux de consolider, aura intérêt à décider le tenancier à exercer l'exponse.

On a soutenu que le législateur avait été mal inspiré en maintenant une distinction entre les domaniers exploitants et non exploitants et que, par conséquent, une grande partie des colons ne profiteraient pas des dispositions destinées à soulager leurs maux. C'est une erreur, car, comme le remarquait déjà M. de la Haichois en 1867, « les domaines sont presque exclusivement exploitées par les domaniers eux-mêmes, propriétaires des édifices et des superficies » (1).

Il va sans dire que la nouvelle loi va permettre des transactions plus nombreuses sur les droits, puisque,

1. Pinchon et Gourvil, *op. cit.* p. 77.

1. Déposition de M. de la Huchois, député au corps législatif et maire de Lorient. *Enquête agricole*, 1867. Département du Morbihan, p. 260.

grâce à l'article X, ceux-ci ne se trouveront plus désormais grevés de charges exorbitantes. Des terres mal tenues vont par suite, être remises en état.

VIII. — *Dispositions du titre II de la loi du 8 février 1897.*

L'article XI de la loi du 8 février 1897 sera d'un grand secours au colons. Les cultivateurs ont besoin d'obtenir du crédit. Or, avant la disposition nouvelle, quand un superficiaire proposait une hypothèque sur ses droits afin de garantir l'emprunt qu'il désirait faire, le capitaliste pouvait répondre avec raison que cette sûreté lui paraissait insuffisante, car elle s'évanouissait totalement en cas de congément et de vente sur bannies. Le domanier était réduit à s'adresser « à une personne en situation de « surveiller ses agissements et ses rapports avec le foncier » (1) ainsi que d'être informée à temps de la venue d'un de ces deux événements. Aujourd'hui les droits des créanciers hypothécaires sont sauvegardés. Ils conservent un droit de préférence sur les sommes attribuées au domanier. Les colons se procureront donc plus facilement de l'argent et ils en trouveront à des conditions acceptables. Par suite ils seront à même d'entreprendre des travaux qu'il leur eût été impossible de réaliser sans avances, et de supporter les années difficiles et les crises passagères qui les auraient conduits à la misère s'ils n'avaient pas obtenu les capitaux nécessaires pour leur permettre d'attendre l'arrivée de jours meilleurs.

De son côté l'article XII, en amoindissant momentanément les charges dont la tenue est grevée, et en incitant les fonciers à accorder de nouvelles baillées, améliore la

1. Pinchon et Gourvil, p. 115.

situation du superficiaire. La jouissance de celui-ci devenant moins onéreuse ou moins précaire, il lui sera loisible de faire profiter le domaine de cet heureux changement.

IX. — *Conclusion de l'exposé économique.*

Terminons en retenant quelques vœux qui, formulés au cours de cette étude, pourront lui servir de conclusion. Il serait bon, dans l'intérêt de l'agriculture :

1° d'octroyer aux domaniers de longues assurances dont l'effet serait anéanti s'ils ne payaient pas la rente conformément à l'article 1728-2° du Code civil et s'ils ne réalisaient pas les améliorations qui lui seraient imposées par le bail (art. 1741 et 1766 du Code civil).

2° De donner aux colons la liberté de créer et de conserver sur la tenue tous les édifices et superficies qu'ils croiraient utiles à l'exploitation.

3° D'admettre en règle générale ou de traduire pratiquement par des clauses précises le principe suivant lequel les édifices ou superficies utiles à l'exploitation doivent entrer en prisage et de déroger ainsi à l'usage admis aujourd'hui.

4° De permettre au foncier d'ajourner — ne fut-ce qu'une fois — la demande en remboursement en concédant au domanier une baillée dont la redevance et la commission seraient fixés par voie d'expertise.

5° De supprimer le § III de l'article III de la loi du 8 février 1897 (1).

6° De modifier le § II de l'article X de la même loi, etc.

Le domaine congéable a été jugé beaucoup trop sévèrement. On a été jusqu'à lui imputer « la pauvreté de la

1. Il ne serait peut-être pas mauvais de changer la formule dont se sert le législateur dans § II du même article. Voir p. 269.

« Bretagne et son infériorité économique vis-à-vis des
« autres nations » (1). Sans doute, il présente d'assez
graves inconvénients, mais, comme le dit M. Paul Henry,
« ses inconvénients ne doivent pas faire oublier ses avan-
tages » (2). Il est possible d'améliorer cette institution,
de la moderniser, sans toucher pour cela à ses principes
essentiels et nous sommes tentés de souhaiter son évolu-
tion plutôt que sa disparition (3).

1. Daresté de la Chavanne, *Histoire des classes agricoles*, Paris, 1858,
p. 256. En ce sens, MM. Garsonnet, Chénon, etc.

2. Paul Henry, *Loi Bretonne*, p. 43. « Le domaine congéable, écrit
« Desnos (*Réclamation contre le décret de l'Assemblée législative du 27*
« *août 1792*, Rennes, An III, p. 3) décharge le foncier de toutes
« réparations, lui procure une hypothèque assurée pour le paie-
« ment des fermages et lui conserve la faculté de reprendre son
« fonds à l'expiration du temps convenu en remboursant au colon
« le prix des édifices et superficies dont il est censé avoir payé la
« valeur en commençant la jouissance.

« Les colons ou domaniers ont aussi trouvé beaucoup d'avanta-
« ges dans un contrat qui leur donne des droits plus étendus que
« ceux d'un simple fermier, qui leur garantit le prix de toutes les
« améliorations licites qu'ils auront faites et dont l'effet naturel
« est de leur assurer une plus longue jouissance en raison de la
« difficulté de leur faire un remboursement souvent considérable ».

3. En ce sens du Chatellier, Pinchon, P. Henry, etc...

QUATRIÈME PARTIE

TEXTE DES LOIS DE 1791 ET DE 1897

Texte de la loi du 6 août 1791.

Art. I. — Les concessions ci-devant faites dans les départements du Finistère, du Morbihan et des Côtes-du-Nord, par les propriétaires fonciers aux domaniers, sous les titres des baux à convenant ou domaine congéable, et de baillées ou renouvellement d'iceux, continueront d'être exécutées entre les parties qui ont contracté sous cette forme, leurs représentants ou ayants cause, mais seulement sous les modifications et conditions ci-après exprimées, et ce, nonobstant les usemens de Rohan, Cornouailles, Brouerec, Tréguier et Gouëlle, et tous les autres qui seraient contraires aux règles ci-après exprimées, lesquels usemens sont à cet effet et demeurent abolis, à compter du jour de la publication du présent décret.

Art. II. — Aucun propriétaire foncier ne pourra, sous prétexte des usemens dans l'étendue desquels les fonds sont situés, ni même sous prétexte d'aucune stipulation insérée au bail à convenant ou dans la baillée, exiger du domanier aucuns droits féodaux supprimés sans indemnité par le décret du 4 août 1789 et jours suivans, par le décret du 15 mars 1790 et autres subséquens, et notamment

l'obéissance à la ci-devant justice ou juridiction du foncier, le droit de suite à son moulin, la collecte du rôle de ses rentes et cens, et le droit de déshérence ou échute.

Art. III. — Pourront les domaniers, nonobstant tous usemens ou stipulations contraires, aliéner les édifices et superficies de leurs tenues pendant la durée du bail, sans le consentement du propriétaire foncier et sans être sujets aux lods et ventes ; et leurs héritiers pourront diviser entre eux lesdits édifices et superficies, sans le consentement du propriétaire foncier, sans préjudice de la solidarité de la redevance ou des redevances dont lesdites tenues sont chargées.

Art. IV. — Le propriétaire foncier ne pourra exiger du domanier aucunes journées d'homme, voitures, chevaux et bêtes de somme, qui n'auront point été stipulées et détaillées par le bail ou la baillée et, à leur défaut, par actes réconitoires, et qui n'auraient été exigées qu'en vertu des usemens ou d'une clause de soumission à iceux. Lesdites journées qui auront été expressément stipulées ne s'arréreront pas ; elles ne pourraient être exigées qu'en nature, et néanmoins, les abonnements seront exécutés suivant la convention.

Art. V. — Pourront néanmoins les propriétaires fonciers, d'après les seuls usemens, exiger que les graines et autres denrées provenant des redevances convenancières soient transportés et livrés par le domanier, à ses frais, au lieu indiqué par le propriétaire foncier, jusqu'à trois lieues de distance de la tenue, et ledit droit de transport ne pourra s'arrérer.

Art. VI. — Ne pourront les domaniers exercer contre les propriétaires fonciers aucune action en restitution, à raison des droits ci-dessus supprimés qui auront été

payés ou servis avant la publication des lettres patentes du 3 novembre 1789. Mais toute action ou procès actuellement subsistant et non terminés par un jugement en dernier ressort avant l'époque susdite, pour raison desdits droits non payés ou servis, sont éteints, et les parties ne pourront les faire juger que pour la question des dépens faits antérieurement à la publication du présent décret.

Art. VII. — Les propriétaires fonciers et domaniers, en tout ce qui concerne leurs droits respectifs sur la distinction du fonds et des édifices et superficies, des arbres dont le domanier doit avoir la propriété ou le simple émondage, des objets dont le remboursement doit être fait au domanier lors de sa sortie, comme aussi en ce qui concerne les termes des paiements des redevances convenancières, la faculté de la part du domanier de bâtir de nouveau ou de changer les bâtimens existant, se régleront d'après les stipulations portées aux baux ou baillées, et à défaut destipulation, d'après les usemens, tels qu'ils sont observés dans les lieux où les fonds sont situés.

Art. VIII. — Dans le cas où le bail ou la baillée et les usemens ne contiendraient aucun règlement sur les châtaigniers et les noyers, les dits arbres seront réputés fruitiers, à l'exception néanmoins de ceux desdits arbres qui seraient plantés en avenues, masses ou bosquets, et ce, nonobstant toute jurisprudence à ce contraire.

Art. IX. — Dans toutes les successions directes ou collatérales qui s'ouvriront à l'avenir, les édifices et superficies des domaniers seront partagés comme immeubles, selon les règles prescrites par la coutume générale de Bretagne et par les décrets déjà promulgués, ou qui pourraient l'être par la suite, comme lois générales par tout le royaume.

Il en sera de même pour le douaire des veuves des do-

maniers, pour les sociétés conjugales et pour tous les autres cas, les édifices et superficies n'étant réputés meubles qu'à l'égard des propriétaires fonciers.

Art. X. — Pour éviter toute contestation entre les fonciers et les domaniers, nonobstant le décret du 1^{er} décembre dernier, auquel il est dérogé, quant à ce, pour ce regard seulement, et sans tirer à conséquence pour l'avenir, les domaniers profiteront, pendant la durée des baillées actuelles, de l'exemption de la dîme ; mais ils acquitteront la totalité des impositions foncières, et ils retiendront au foncier, sur la redevance convenancièrè, une partie de cet impôt, proportionnellement à la dite redevance.

Art. XI. — A l'expiration des baux ou des baillées actuellement existans, il sera libre aux domaniers (qui exploitent eux-mêmes leurs tenues) de se retirer et d'exiger le remboursement de leurs édifices et superficies, pourvu néanmoins que les baux ou baillées aient encore deux années à courir, à compter de la St-Michel, 29 septembre 1791. Dans le cas où les baux ou baillées seraient d'une moindre durée, le domanier ne pourra se retirer avant l'expiration desdites deux années, à compter de la St-Michel 1791, sans le consentement du propriétaire foncier, et réciproquement, le propriétaire foncier ne pourra congédier le domanier, sans le consentement de celui-ci, qu'après l'expiration du délai fixé par le présent article.

Les domaniers dont les baux sont expirés, et qui jouissent sans nouvelle assurance, ne pourront être congédiés ni se retirer, qu'après quatre années complètes échues, à compter de la St-Michel 1791.

Art. XII. — Les propriétaires fonciers qui justifieront, par actes authentiques antérieurs au 1^{er} mars de la présente année, ou ayant date certaine avant cette époque,

avoir concédé à de nouveaux domaniers les tenues, pour entrer en jouissance avant l'expiration des délais accordés par l'article précédent, pourront, nonobstant les dispositions dudit article, congédier les domaniers dont les baux ou baillées seront finis avant l'expiration des dits délais.

Art. XIII. — A l'expiration des baux ou baillées actuellement existans aux époques ci-dessus fixées, il sera libre à l'avenir aux parties, et sous les seules restrictions ci-après exprimées, de faire des concessions à titre de bail à convenant, sous telles conditions qu'elles jugeront à propos, soit sur la durée desdits baux, soit sur la nature et quotité des redevances et prestations, soit sur la faculté du domanier de construire de nouveaux bâtimens ou de changer les anciens, soit sur les clôtures et défrichemens, soit sur la propriété ou jouissance des arbres, soit sur la faculté de prendre par le domanier des arbres, de la terre ou du sable pour réparer les bâtimens; et les conventions des parties, textuellement exprimées, seront à l'avenir la seule règle qui déterminera leurs droits respectifs.

Art. XIV. — Tout bail à convenant ou baillée de renouvellement seront désormais rédigés par écrit.

Si néanmoins le propriétaire foncier avait laissé continuer au domanier la jouissance après le terme du bail ou de la baillée expirée, ou si le domanier avait conservé cette jouissance faute de remboursement, le bail ou la baillée seront réputés continuer par tacite reconduction pour deux ou trois années, selon que l'usage du pays sera de régler l'exploitation des terres pour deux ou trois années.

Art. XV. — Ne pourra pareillement le propriétaire foncier, sous prétexte de la liberté des conventions por-

tées en l'article XIII, stipuler en sa faveur aucun des droits supprimés par les articles II et III.

Art. XVI. — Seront, au surplus, les conventions que les parties auront faites subordonnées aux lois générales du royaume, établies ou à établir pour l'intérêt de l'agriculture, relativement au bail à convenant.

Art. XVII. — Après l'expiration des baux ou des bailées actuellement existans, et lorsqu'il s'agira de procéder au remboursement des édifices et superficies, il sera procédé au prisage à l'amiable entre les parties, ou à dire d'experts convenus ou nommés d'office par le juge de paix du canton dans le ressort duquel les tenues sont situées, sauf aux parties, en cas de contestation sur l'estimation, à se pourvoir devant le Tribunal de district.

Il en sera usé de même pour les baux à convenant qui pourraient être passés à l'avenir, lorsque, d'après les conventions des parties, il y aura lieu à un remboursement et à une estimation.

Art. XVIII. — Les frais de nomination d'experts, de leur prestation de serment, du prisage et de l'affirmation, seront supportés, à l'égard des baux actuellement existants, par le propriétaire foncier ; et pour les baux qui seront faits à l'avenir, ils seront payés par ceux que les conventions en chargeront : les frais de la revue seront supportés par celui qui la demandera.

Art. XIX. — Tous les objets qui doivent entrer en estimation seront estimés suivant leur vraie valeur à l'époque de l'estimation, qui en sera faite à l'expiration des baux subsistans ou des délais ci-dessus fixés. Les propriétaires fonciers seront tenus de rembourser aux domaniers tous lesdits objets, même les labours et engrais, sur le pied de l'estimation. Après ledit remboursement effectué,

les domaniers ne pourront, sous aucun prétexte, s'immiscer dans l'exploitation et jouissance dont ils auront été congédiés.

Les estimations, qui pourront avoir lieu en exécution des baux à venir, seront faites conformément aux conventions des parties.

Art. XX. — S'il s'élève des questions sur la nature des objets qui doivent entrer dans l'estimation des édifices et superficies, et des améliorations à rembourser au domanier, elles se régleront pour les baux actuellement existans, et pour les tenues dont les domaines jouissent par nouvelle assurance, d'après les divers usemens anciens; pour les baux qui seront faits à l'avenir, d'après les conventions des parties.

Art. XXI. — Le domanier ne pourra être expulsé que préalablement il n'ait été remboursé, et à cet effet, le prisage sera toujours demandé six mois avant l'expiration de la jouissance, et fini dans ce délai.

Art. XXII. — A quelque époque qu'ait commencé la jouissance des domaniers qui exploitent actuellement les tenues, soit en vertu de baux ou baillées, soit par l'effet de la nouvelle assurance, le congément ne pourra être réciproquement exercé à d'autre époque de l'année qu'à celle de la Saint-Michel, 29 septembre. Si l'exploitation avait commencé à un autre terme, il sera tenu de payer au propriétaire foncier, la redevance convenancièrè au prorata du temps dont il aura joui de plus.

Art. XXIII. — A défaut de remboursement effectif de la somme portée en l'estimation, le domanier pourra, sur un simple commandement fait à la personne ou au domicile du propriétaire foncier, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire vendre, après trois publications,

de huitaine en huitaine, et sur enchères, en l'auditoire du tribunal du district, les édifices et superficies, et subsidiairement, en cas d'insuffisance, le fonds ; pourra néanmoins le foncier se libérer, en abandonnant au colon la propriété du fonds et la rente conventionnelle.

Art. XXIV. — A défaut de paiement, de la part du domanier, des prestations et redevances par lui dues à leur échéance, le propriétaire foncier pourra, en vertu de son titre, s'il est exécutoire, faire saisir les meubles, grains et denrées appartenant au domanier ; il pourra même faire vendre lesdits meubles, et, en cas d'insuffisance, lesdits édifices et superficies, après néanmoins avoir obtenu contre le domanier un jugement de condamnation ou de résiliation du bail.

Art. XXV. — La vente des meubles du domanier ne pourra être faite qu'en observant les formalités prescrites par l'ordonnance de 1667, et sous les exceptions y portées. A l'égard des édifices et superficies, ils seront vendus sur trois publications, en l'auditoire du tribunal du district du ressort.

Art. XXVI. — Pourront néanmoins les domaniers éviter la vente de leurs meubles, et la vente subsidiaire de leurs édifices et superficies, en déclarant au propriétaire foncier qu'ils lui abandonnent leurs édifices et superficies, auquel cas ils seront libérés envers lui ; ladite faculté n'aura lieu que pour les arrérages à échoir, à compter de la publication du présent décret.

Texte de la loi du 8 février 1897.

TITRE PREMIER

DE L'EXPONSE

Art. I. — Tout domanier exploitant par lui-même une tenue à domaine congéable, s'il a renoncé au droit de provoquer le congément, aura le droit de faire expose dans les formes et aux époques prescrites pour le congément et sous les conditions établies ci-après.

Art. II. — Le domanier qui fait expose reçoit du foncier une indemnité égale à la plus-value procurée à l'immeuble par l'existence des édifices et superficies.

Art. III. — Cette plus-value est constatée et déterminée par des experts nommés et fonctionnant dans les mêmes conditions que pour le congément.

Les experts estimeront la valeur vénale de l'immeuble recouvert, puis supposé dépouillé de ses édifices et superficies ; la différence entre les estimations constituera la plus-value, sous réserve de la disposition édictée par l'article IV ci-après.

Le chiffre de cette plus-value ne pourra jamais être supérieur à la valeur des droits édificiers telle qu'elle serait fixée en cas de congément.

Art. IV. — Les édifices et superficies qui auraient été établis en dehors des titres et conventions n'entreront pas en compte dans les estimations ; le domanier aura le

choix soit de les enlever, soit de les abandonner, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre ; le foncier pourra toujours les retenir en remboursant la valeur des matériaux et de la main d'œuvre.

La présente disposition sera applicable au cas de congément comme au cas d'exponse.

Art. V. — Le foncier aura, pour solder, sans intérêts, au domanier l'indemnité de plus-value, un délai de six mois à partir du 29 septembre, date de sa rentrée en jouissance.

Les édifices et superficies et, en cas d'insuffisance, le fonds seront affectés, par privilège, à la garantie de la créance du domanier. Faute de paiement au terme ci-dessus fixé, le domanier pourra exercer les droits établis par l'article XXIII de la loi du 6 août 1791 pour le cas de congément.

Art. VI. — Le procès-verbal d'estimation devra être notifié avant le 29 septembre, sous peine de nullité de l'instance ; un délai n'excédant pas un mois pourra être accordé par le juge de paix pour le procès-verbal d'ensouchement.

Art. VII. — Le foncier retient, par compensation, sur l'indemnité de plus-value et l'ensouchement, toute créance qu'il peut avoir contre le domanier à raison du bail à domaine congéable.

Art. VIII. — Les frais de l'exponse sont à la charge du domanier.

Art. IX. — Est nulle de plein droit et réputée non écrite toute clause par laquelle le domanier renoncerait, à perpétuité ou pour une période plus longue que la durée totale du bail, au droit d'exponse tel qu'il est réglementé par la présente loi.

Art. X. — Avant toute désignation d'experts, le foncier aura la faculté de faire ajourner la demande d'exponse en concédant, pour six ans au moins, une baillée dont la redevance et la commission seront fixées par voie d'expertise.

Les frais de cette expertise seront à la charge du foncier.

A l'expiration de cette baillée, le domanier aura le droit d'exiger qu'il soit donné suite à sa demande d'exponse, sans autre mise en demeure qu'un avertissement par lettre recommandée. L'exponse pourra être encore ajournée si le foncier concède des baillées successives dont la redevance et la commission seront à nouveau fixées par experts.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. XI. — En cas de congément, d'exponse et de vente sur bannies, les créanciers hypothécaires du domanier auront un droit de préférence sur les sommes attribuées à ce dernier, d'après le rang de leurs inscriptions, sans aucun préjudice des droits du foncier.

Sera nul tout paiement effectué par le foncier à l'encontre de ce droit de préférence.

Le congément, l'exponse et la vente sur simples bannies rendront exigibles les créances hypothécaires consenties par le domanier sur ses droits convenanciers.

Art. XII. — En cas de tacite reconduction, aucun prorata de la commission payée à l'occasion de la dernière

baillée ne pourra s'ajouter à la rente convenancière telle que celle-ci résulte du texte de ladite baillée.

Art. XIII. — La loi du 6 août 1791 est abrogée en tout ce qu'elle contient de contraire à la présente loi.

VU :

Le professeur, président de la thèse,
E. CHÉNON.

VU :

Le Doyen de la Faculté,
GARSONNET.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Université de Paris,
GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages.
Introduction	1
PREMIÈRE PARTIE	
<i>Exposé historique</i>	3
DEUXIÈME PARTIE	
<i>Exposé juridique</i>	33
Section I. — Du Congément.	
Chapitre I. — Étude du congément proprement dit. — Le congément est-il de l'essence du domaine congéable ?	33
Chapitre II. — Des personnes qui peuvent congédier . .	41
Chapitre III. — Quand peut-on congédier ? — Des baillées .	46
Chapitre IV. — De la Tacite reconduction	54
Chapitre V. — Quelles personnes doivent être assignées en congément	62
Chapitre VI. — Notions générales sur la compétence en matière de congément	66
Chapitre VII. — Procédure de l'introduction de la demande en congément	68
Chapitre VIII. — Procédure (suite). — Du jugement ordonnant le congément.	75
Chapitre IX. — De l'expertise. — De la description . . .	78
Chapitre X. — De l'expertise (suite). — Prisage proprement dit	97
Chapitre XI. — Du paiement.	102
Chapitre XII. — Frais du congément.	108
Chapitre XIII. — De la revue.	111
Chapitre XIV. — De quelques conventions ayant pour but de déroger aux règles ordinaires du congément . . .	119
Chapitre XV. — Effets du congément.	121
Supplément à l'étude du congément. — Énumération des règles de l'Ancien Droit, qui ne sont plus suivies aujourd'hui.	140

Section II. — De la demande en remboursement.

Chapitre I. — La demande en remboursement n'est pas de l'essence du domaine congéable	151
Chapitre II. — Des personnes qui peuvent demander le remboursement.	161
Chapitre III. — Contre qui s'intente la demande ? — Procédure. — Paiement. — Effets, etc.	177
Chapitre IV. — Moyen accordé au foncier d'éviter le remboursement. — Abandon du fonds	184

Section III. — De l'exponse gratuite.

Règles actuelles	190
Supplément à l'étude de l'exponse gratuite. — Énumération des règles de l'Ancien Droit qui ne sont plus suivies aujourd'hui	198

Section IV. — De l'exponse payante ou de l'exponse avec indemnité, créée par la loi du 8 février 1897. Titre I.

Chapitre I. — Historique de la loi du 8 février 1897	200
Chapitre II. — Étude des règles de l'exponse payante ou avec indemnité.	210
§ I. — Introduction.	210
§ II. — Conditions nécessaires pour exercer l'exponse payante ou avec indemnité.	211
§ III. — Époque où doit se faire l'exponse	213
§ IV. — Expertise. — Nouveau mode d'estimation	214
§ V. — Paiement	218
§ VI. — Privilège de l'article V de la loi de 1897.	220
§ VII. — Frais ; revue ; effets de l'exponse	222
§ VIII. — Critique du terme : « exponse ».	224
§ IX. — Ajournement de la demande d'exponse.	225

TROISIÈME PARTIE

<i>Exposé des règles pratiques et des conséquences économiques du congément et de l'exponse</i>	231
Introduction	231
I. — Critique du congément en théorie	232
II. — Du congément tel qu'il est réglementé en matière de bail à convenant.	238

III. — Nombre des congéments ; leurs causes ; leurs effets	248
IV. — Baillées. — Commissions	250
V. — Conclusion pour le congément	252
VI. — De la demande en remboursement et de l'ex- ponse gratuite	261
VII. — De l'exponse payante.	266
VIII. — Dispositions du Titre II de la loi du 8 fé- vrier 1897	277
IX. — Conclusion de l'exposé économique	278

QUATRIÈME PARTIE

Texte des lois de 1891 et de 1897.

Texte de la loi du 6 août 1791.	280
Texte de la loi du 8 février 1897	288

